

# IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA BAITUL MAAL WA TAMWIL

Padma Malikhani  
padmamalikhani@gmail.com  
Universitas Darussalam Gontor

Nadiyah Salsabbilah  
nadiyahsalsabbilah@mhs.unida.gontor  
Universitas Darussalam Gontor

Haerul Akmal  
haeurlakmal@unida.gontor.ac.id  
Universitas Darussalam Gontor

Husnul Agil  
Husnulagil9@gmail.com  
Universitas Darussalam Gontor

## Abstract

Murabahah is one of the transactions contained in Baitul Maal Wa Tamwil. BMT, which stands for Baitul Maal Wa Tamwil, is a sharia financial institution or a kind of NGO that operates like a cooperative bank with the exception of being small and has no access to the money market. Murabahah is a sale and purchase contract in which the bank acts as the seller while the customer acts as the buyer. In the implementation of murabahah financing at BMT, the determination of the price and amount to be paid by the customer has been determined by the BMT before price negotiations are carried out, to avoid any element of coercion that occurs between the BMT and the customer. Murabahah financing is a type of financing favored by BMT customers because of its portability, easy implementation, and light risk factors to take into account. This study is a further discussion to analyze how the implementation of the implementation of the murabahah contract at Baitul Maal Wa Tamwil by using a qualitative approach and literature methods.

**Keywords:** *Baitul Maal Wa Tamwil, Financing, Murabahah.*

## Abstrak

Murabahah merupakan salah satu transaksi yang terdapat dalam Baitul Maal Wa Tamwil. BMT kependekan dari Baitul Maal Wa Tamwil merupakan lembaga keuangan syariah atau semacam LSM yang beroperasi seperti bank koperasi dengan pengecualian ukurannya yang kecil dan tidak mempunyai akses ke pasar uang. Murabahah merupakan kontrak jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah di BMT, penentuan harga dan jumlah yang harus dibayar oleh nasabah sudah ditentukan oleh pihak BMT sebelum perundingan harga dilakukan, untuk menghindari adanya unsur paksaan yang terjadi antar pihak BMT dan pihak nasabah. Pembiayaan murabahah merupakan jenis pembiayaan yang digemari nasabah BMT karena karakternya profitable, mudah dalam penerapannya, dan risk factor yang ringan untuk diperhitungkan. Penelitian ini merupakan pembahasan lebih lanjut untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan implementasi penerapan akad murabahah pada Baitul Maal Wa Tamwil dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan metode literatur.

**Kata Kunci:** *Baitul Maal Wa Tamwil, Pembiayaan, Murabahah.*

## Pendahuluan

Seiring berkembangnya zaman institusi keuangan turut berkembang, kebangkitan keuangan islam tidak dapat dikatakan sebagai semata-mata sebagai proses evolusi dari industri keuangan yang sudah ada. BMT merupakan industri keuangan yang menjalankan aktivitas berbasis Islam karenanya secara ketat dituntun oleh ajaran agama, yakni al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW.

Kelahiran *Baitul Maal Wa Tamwil* merupakan realisasi rekomendasi silaturahmi kerja Nasional (SILAKNAS) Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) pada tahun 1994. Rekomendasi ini dilatarbelakangi oleh eksistensi Bank Syari'ah, hal ini Bank Muamalat Indonesia yang sudah beroperasi sejak 1992, namun belum mampu memberikan harapan

bagi semua lapisan masyarakat terutama pengusaha mikro kecil. Hal ini disebabkan karena sebagai lembaga keuangan perbankan Bank Muamalat sangat terikat dengan peraturan-peraturan perbankan yang sangat kaku. Oleh karena itu dipandang perlu mendirikan Lembaga Keuangan Syari'ah alternatif yang relatif kecil dan fleksibel untuk melayani usaha mikro maka didirikanlah Lembaga Keuangan Syari'ah yaitu *Baitul maal Wa Tamwil* (BMT) yang operasionalnya berdasarkan prinsip syari'ah.

BMT kependekan dari *Baitul Maal Wa Tamwil* terkadang ditulis pula *Baitul Maal Wa baitul Tamwil*. Merupakan lembaga keuangan syariah atau semacam LSM yang beroperasi seperti bank koperasi dengan pengecualian ukurannya yang kecil dan tidak mempunyai akses ke pasar uang. BMT terdiri dari dua istilah yaitu *baitul maal* dan *baitul tamwil*. *Baitul maal* adalah lembaga keuangan umat islam yang mengelola dana umat Islam yang bersifat sosial dan sumber dana baitul maal berasal dari zakat, infaq, shodaqoh, hibah dan lain lain. Sedangkan, *Baitul tamwil* adalah lembaga keuangan yang mengelola dana umat yang sifatnya komersial yang sesuai dengan syariat islam. Sebagai *Baitul Maal*, BMT menerima titipan zakat, infaq dan shodaqoh serta menyalurkan (*tasaruf*) sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Sedangkan sebagai *Baitul Tamwil*, BMT mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan pengusaha kecil bawah dan menengah dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan ekonomi.

BMT sebagai lembaga keuangan yang ditumbuhkan dari peran masyarakat secara luas tidak ada batasan ekonomi, sosial, bahkan agama. Semua komponen masyarakat dapat berperan aktif dalam membangun sebuah sistem keuangan yang lebih adil dan mampu menjangkau lapisan pengusaha yang terkecil sekalipun. BMT sebagai lembaga keuangan non bank menjalankan tugas perantara keuangan (*financial intermediary*), menghimpun dana dari masyarakat yang mempunyai kelebihan dana melalui tabungan, deposito, kemudian disalurkan kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkannya (*deficit fund*) melalui penyaluran atau penyertaan modal.

BMT dilaksanakan dengan maksud menghindari riba dengan segala praktik dan inofasinya, yang memiliki dua sifat utama yakni bunga berlipat dan aniaya. Selain itu dapat digunakan untuk membangun budaya baru dalam pengelolaan lembaga keuangan yang mendapat

titipan dana dari masyarakat, dengan menghindari presentase bunga yang menguntungkan. Dalam hal ini BMT memiliki peranan yang sangat strategis dalam pemberdayaan masyarakat, khususnya masyarakat lapisan bawah serta peranannya menjauhkan masyarakat dari praktik ribawi. Dalam Hadits disebutkan mengenai larangan keras terhadap praktik riba karena riba merupakan kegiatan riba:

Dari Abu Hurairah R.A ia berkata: Rasulullah bersabda: “Riba adalah tujuh puluh dosa, dosanya yang paling ringan adalah (sama dengan) dosa orang yang berzina dengan ibu kandungnya” (H.R Muslim).

Salah satu produk di *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT) adalah produk akad *murabahah*. *Murabahah* merupakan kontrak jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank ditambah keuntungan. Walaupun akad *murabahah* ini sering digunakan, namun sebagian masyarakat belum mengerti tentang implementasi akad ini. sehingga banyak anggapan bahwa praktik pada lembaga keuangan syariah tidak berbeda jauh dengan lembaga keuangan konvensional yang terlebih dahulu dikenal oleh masyarakat. Pembiayaan *murabahah* digemari nasabah BMT karena karakternya *profitable*, mudah dalam penerapannya, dan *risk factor* yang ringan untuk diperhitungkan.

*Murabahah* merupakan salah satu jual beli al-Amanah, dikarenakan jual beli ini terjadi berdasarkan kepercayaan kepada penjual yang menjelaskan tentang harga beli terhadap barang tersebut. Jual beli lainnya yang termasuk pada kategori ini adalah jual beli *Tawliyah* (tanpa mengambil keuntungan) dan jual beli *Muawaddah* (di bawah harga/diskon).

Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Dari latar belakang yang dipaparkan diatas, maka dalam penelitian ini akan dilakukan pembahasan lebih lanjut dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan metode literatur untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan implementasi penerapan akad *murabahah* pada *Baitul Maal Wa Tamwil*.

## Hasil Dan Pembahasan

### Pengertian Murabahah

Ditinjau dari segi artinya, *murabahah* adalah bentuk masdar dari kata ربح yang bentuk asalnya adalah ربح yang ditambah dengan huruf alif untuk menunjukkan *isytirak/Musyarakah* yang mengandung arti memberikan sebuah kelebihan. Artinya memberi keuntungan atau laba yang berakad atau orang yang melakukan persekutuan. Secara terminologi menurut Ibnu Rusyd, *murabahah* adalah jual beli dimana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli. Adapun pengertian *murabahah* menurut DSN-MUI dengan pengertian yang disampaikan ulama adalah “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”. Sedangkan definisi operasional *murabahah* yang dipergunakan oleh UU No. 21 Tahun 2008 adalah “akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harganya yang lebih sebagai harga yang disepakati”.

Dalam kamus istilah keuangan dan Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah, disebutkan bahwa pengertian *murabahah* adalah:

“Bai Murabahah (bai’ul murabahah) adalah jual beli barang yang pada harga asal tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.”

*Murabahah* adalah salah satu skim di perbankan syariah yang paling diminati masyarakat. Dalam pembiayaan *murabahah* bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.

Akad *murabahah* menyebutkan bahwa jual beli berarti melepaskan objek tertentu yang memiliki nilai legal bagi sesuatu yang sama nilainya (yang disebut harga). Konsep penjualan juga meliputi tukar-menukar suatu barang dengan barang lain yang nilainya sepadan walaupun ada sejumlah batasan-batasan dalam hal ini. Harga dapat dibayarkan langsung

pada saat penyerahan barang yang dijual atau setelah penyerahan barang-barang yang dibeli itu dilakukan atau barang-barang dapat diserahkan langsung dan harga dapat dibayarkan kemudian. Boleh jadi pembayaran harga begitu juga penyerahan barang dilakukan secara langsung.

### Dasar Hukum Murabahah

Dasar hukum syariah murabahah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

a) QS. Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Yang Artinya: dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...

b) QS an-Nisa' ayat 29:

لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

Yang Artinya: janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu...

Dari kedua ayat dan hadits diatas diketahui bahwa Allah membedakan antara jual beli dan riba secara hukum. Allah mengharamkan riba dan menghalalkan jual beli. Jual beli menjadi halal menurut peraturan yang diakui oleh syariat, yaitu jual beli yang dilakukan suka sama suka atau saling rela diantara pihak pembeli dan pihak penjual.

b. Al-Hadits:

a) Dari Suhaib ar-Rumi R.A bahwa Rasulullah SAW bersabda: "tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)"

b) Hadits diriwayatkan Ibn Majah dari Abu Sa'id al-Khudri, Rasulullah SAW bersabda: "Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka"

c. Fatwa DSN-MUI NO; 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

d. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang jual beli.

## Rukun dan Syarat Murabahah

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan secara fikih, rukun ialah suatu sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum. Suatu akad dipandang batal/tidak sah jika tidak memenuhi hal-hal yang menjadi rukun-rukunnya. Jadi dalam konteks ini, rukun adalah unsur yang harus ada adalah suatu hal, suatu peristiwa ataupun suatu tindakan.

Berdasarkan pendapat ulama, rukun jual beli harus terpenuhi beberapa unsur, diantaranya ialah: dua orang yang melakukan transaksi (*'aaqidain*), sesuatu yang ditransaksikan (*ma'qud 'alaih*), dan *Shigoh Akad*. Sedangkan rukun *murabahah* di dalam perbankan sebagai berikut, yaitu:

1. Penjual (*al-bai'*) dianalogkan sebagai bank
2. Pembeli (*al-musyitari*) dianalogkan sebagai nasabah
3. Barang yang akan diperjual belikan (*al-mabi'*), yaitu jenis barang pembiayaan
4. Harga (*al-saman*) dianalogkan sebagai pricing atau plafond pembiayaan
5. Ijab dan qabul dianalogkan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

Syarat adalah rangkaian mutlak yang bagiannya berada di luar sesuatu, tetapi tidak sah sesuatu itu jika ditinggalkan. Beberapa syarat *murabahah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
2. Kontrak yang pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan utang.

Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa dalam jual beli *murabahah* disyaratkan beberapa hal, yaitu:

1. Dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Syarat ini juga diperuntukan bagi jual beli *at-tauliyah* dan *al-wadhi'ah*
2. Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga. Sedangkan

- mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli, dan
3. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung, dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya.

### **Penerapan Akad Murabahah Pada Baitul Maal Wa Tamwil**

BMT merupakan lembaga keuangan syariah dengan sistem bagi hasil, dalam mengelola dana yang ada BMT menggunakan beberapa prinsip operasionalnya, sebagai berikut:

1. Prinsip bagi hasil setiap jenis usaha yang didalamnya ada prinsip bagi hasil, maka akan ada pembagian hasil antara BMT dengan nasabahnya.
2. Prinsip jual beli prinsip ini merupakan tata cara jual beli yang dalam pelaksanaannya BMT mengangkat nasabah sebagai agen yang diberi kuasa melakukan pembelian barang atas nama BMT, dan kemudian bertindak sebagai penjual dengan menjual barang yang telah dibelinya tersebut ditambah *mark-up*. Keuntungan yang didapat BMT akan dibagi bersama dengan penyediaan dana berdasarkan kesepakatan.
3. Prinsip non profit, merupakan suatu prinsip yang sering disebut sebagai pembiayaan kebajikan atau pembiayaan yang bersifat sosial dan non komersial. Dalam pembiayaan ini nasabah cukup mengembalikan pokok pinjaman saja.
4. Prinsip akad bersyarikat, yaitu kerjasama antara dua pihak atau lebih yang masing-masing pihak mengikutsertakan modal dalam berbagai bentuk dengan perjanjian pembagian keuntungan atau kerugian yang disepakati.
5. Prinsip pembiayaan penyediaan uang dan tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman diantara BMT dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak pinjaman untuk melunasi hutangnya beserta bagi hasil setelah jangka waktu tertentu.

*Murabahah* yang dipraktikkan pada BMT dikenal dengan *murabahah li al-amir bi al-syira'*, adalah transaksi jual beli dimana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah

akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki. Adapun jenis akad *murabahah* sesuai dengan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

a) **Pelaksanaan *Murabahah bil Wakalah***

Melalui akad ini, pihak BMT hanya memberikan uang kepada nasabah untuk dibelikan sendiri barangnya atau pihak BMT menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli barang yang diperlukan atas nama BMT yang bersangkutan dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya BMT tersebut. Hal ini menyalahi hakikat pelaksanaan akad *murabahah*.

Sedangkan, Aplikasi *murabahah bil wakalah* yang sah adalah bank mewakili pembelian barang kepada nasabah atas izin dan kuasa dari bank, dan akad dibuat secara terpisah. Fatwa Dewan Syariah nasional NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada poin 9 disebutkan “jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.

Pelaksanaan *murabahah bil wakalah* seringkali menimbulkan kecurangan *side streaming* yang berarti penggunaan dana yang tidak sesuai dengan akad perjanjian awal. Adanya akad *wakalah* akan membebaskan nasabah untuk membeli barang sendiri tanpa adanya pendampingan dari pihak bank syariah yang berakibat pada tidak sahnya akad *murabahah*. Kecurangan ini dilakukan nasabah dengan memalsukan kwitansi atau bukti pembelian sehingga kecurangan tersebut tidak diketahui oleh bank syariah.

Jika seseorang menjual sesuatu yang ada dalam tanggungannya dan ditentukan secara konkret di tempat yang telah diperjanjikan, maka hal itu boleh, meskipun barang tersebut belum ada pada waktu akad. Menurut Ibn Taimiyah larangan tersebut bukan dari segi ada/tidaknya obyek akad, tetapi disebabkan oleh adanya unsur *gharar*, yaitu jual beli sesuatu yang tidak dapat diserahkan.

b) **Pelaksanaan *Murabahah dalam Kontrak Jangka Panjang***

Pada dasarnya *murabahah* adalah kontrak jangka pendek, untuk kasus pembiayaan jangka panjang/kontinue lebih sesuai menggunakan akas *Mudharabah*. *Murabahah* tidak tepat untuk diterapkan sebagai

skema modal kerja. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* yang memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.

Terdapat beragam jenis pembiayaan di BMT, dan oleh karenanya dapat dikelompokkan sesuai dengan aspek-aspek tertentu. Dari sisi tujuan, terbagi menjadi dua kelompok yaitu: pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan investasi. Yang dimaksud dengan pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Sedangkan pembiayaan investasi ialah investasi atau penggandaan barang konsumtif. Dari kedua jenis pembiayaan tersebut yang mekanismenya relevan dengan akad *murabahah* adalah pembiayaan kedua atau pembiayaan investasi/penggandaan barang atau pembiayaan konsumtif lainnya. Adapun pembiayaan yang pertama atau modal kerja lebih baik dilaksanakan dengan menggunakan akad *mudharabah*.

#### c) Penetapan Harga dalam Pembiayaan *Murabahah*

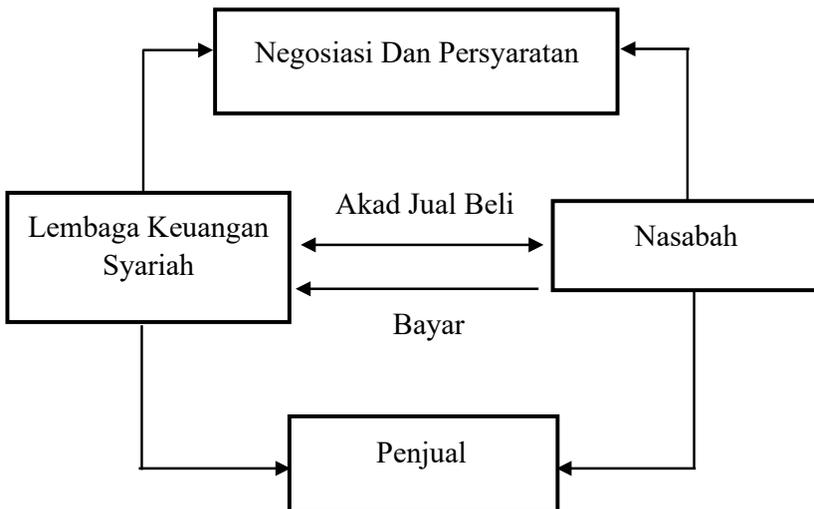
Dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di BMT, harga dan jumlah harus dibayar oleh nasabah sudah ditentukan oleh pihak BMT sebelum perundingan harga dilakukan, sedangkan seharusnya harga dibuat berdasarkan kesepakatan bersama, bukan dibuat dahulu oleh pihak BMT walaupun itu nantinya disepakati oleh nasabah, ini memungkinkan adanya indikasi *ikroh* (paksaan) yang dibuat oleh pihak BMT.

Oleh karena itu, jika pelaksanaan penetapan harga tidak dilakukan berdasar negosiasi awal terlebih dahulu, maka terdapat indikasi *ikroh* dalam pelaksanaan *murabahah* tersebut. Sedangkan dalam islam akad atau transaksi yang dilaksanakan dengan paksaan, maka ini menyalahi aturan yang ditetapkan dalam al-Qur'an yang menyatakan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan sukarela, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

#### Skema Pembiayaan *Murabahah*

BMT menggunakan teknik ini untuk membiayai proyek-proyek. Mereka membeli komoditas untuk kas dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan biaya ditambah keuntungan atas dasar pembayaran tangguhan. Di lembaga keuangan syariah *murabahah* dipraktikkan dengan cara berikut:

1. Nasabah mengajukan kepada BMT untuk melakukan permintaan pembelian terhadap barang-barang tertentu. Nasabah juga diminta untuk mendeskripsikan spesifikasi barang yang diinginkan.
2. Dalam hal ini BMT menyetujui permintaannya, kemudian meminta nasabah yang membeli barang tersebut membuat kesepakatan mengenai margin yang ditetapkan
3. Setelah penandatanganan usaha untuk pembelian, lembaga keuangan syariah melakukan pembelian barang yang dibutuhkan.
4. Setelah lembaga keuangan syariah telah membeli dan mengambil kepemilikan dari mereka, itu masuk ke dalam kontrak *murabahah* dengan nasabah. Kontrak termasuk *mark-up* atas biaya barang dan jadwal pembayaran. BMT menyerahkan barang ke nasabah sebagai pengganti cek bearing tanggal masa sesuai dengan jadwal pembayaran.
5. Untuk menjamin pembayaran harga, BMT dapat meminta pembeli untuk memberikan keamanan dalam bentuk jaminan.



Ketentuan-ketentuan terkait dengan *murabahah* diatur lebih lanjut dalam Fatwa DSN-MUI NO: 04 /DSN-MUI/IX/2000 sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan

nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan janji yang telah disepakati, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

### Margin Dalam Pembiayaan Murabahah

Pendapat ahli hukum Islam menjelaskan mengenai biaya yang dapat ditambahkan ke harga yang merupakan dasar untuk perhitungan laba. Menurut Imam Hanafi semua biaya yang diterima dari praktek komersial atau jual beli dapat ditambahkan ke harga biaya mengenai biaya perolehan dari komoditas tersebut. Menurut Imam Hanbali dan Imam Syafii semua biaya aktual yang terjadi sehubungan pembelian komoditas dapat ditambahkan asalkan ada kesepakatan dengan nasabah. Menurut Imam Maliki biaya dapat ditambahkan kedalam harga adalah biaya yang dikeluarkan seperti penyimpanan barang atau biaya pengangkutan, namun biaya tersebut tidak termasuk dalam keuntungan dan untuk keuntungan dapat ditambahkan lagi<sup>1</sup>.

Selain itu penetapan margin pada *murabahah* menurut otoritas jasa keuangan ada beberapa poin diantaranya sebagai berikut:<sup>2</sup>

- a. Margin jual *Murabahah* merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (*expected yield*) oleh lembaga keuangan syariah.
- b. Margin (*mark up price*) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah.
- c. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau presentase tertentu dari harga pokok lembaga keuangan syariah.
- d. Perhitungan margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
- e. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
- f. Lembaga keuangan syariah dapat memberikan potongan margin *murabahah* sepanjang tidak menjadi Bank yang tertuang dalam perjanjian.

---

<sup>1</sup>Mansuri, M. (2006). *Islamic Law Of Contracts And Business Transactions*. Adam Publisher And Distribution: New Delhi.

<sup>2</sup>Melina, F. (2020). Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT). *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and FInance*, 279.

## Penutup

Dari hasil paparan diatas, dapat diketahui bahwa salah satu produk di *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT) adalah produk akad *murabahah*. *Murabahah* merupakan kontrak jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. *Murabahah* adalah salah satu skim di perbankan syariah yang paling diminati masyarakat. Dalam pembiayaan *murabahah* bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.

Adapun praktek penerapannya melalui BMT adalah sebagai berikut: *Pertama*, Nasabah mengajukan kepada BMT untuk melakukan permintaan pembelian terhadap barang-barang tertentu. Nasabah juga diminta untuk mendeskripsikan spesifikasi barang yang diinginkan. *Kedua*, apabila BMT menyetujui permintaannya, kemudian meminta nasabah yang membeli barang tersebut membuat kesepakatan mengenai margin yang ditetapkan. *Ketiga*, Setelah penandatanganan usaha untuk pembelian, lembaga keuangan syariah melakukan pembelian barang yang dibutuhkan. *Keempat*, Setelah lembaga keuangan syariah telah membeli dan mengambil kepemilikan dari mereka, itu masuk ke dalam kontrak *murabahah* dengan nasabah. Kontrak termasuk *mark-up* atas biaya barang dan jadwal pembayaran. BMT menyerahkan barang ke nasabah sebagai pengganti cek bearing tanggal masa sesuai dengan jadwal pembayaran. *Kelima*, Untuk menjamin pembayaran harga, BMT dapat meminta pembeli untuk memberikan keamanan dalam bentuk jaminan.

## Daftar Pustaka

- ad-Damasyqi, a.-I. I. (2000). *Tafsir Ibnu Katsir, terj. Bahrin Abu Bakar Cet-1 Juz 3*. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Afif, M., & Mulyawisdawati, R. A. (2016). Celah Riba pada Perbankan Syariah serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat, dan Ekonomi. *Jurnal Cakrawala: VOL. 11, No. 1*, 11.
- Afrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah. *JENI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Vol. 1, No. 2)*, 158.
- al-Hasan, F. A. (2018). Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah di Lembaga Mikro Keuangan Syariah (BMT). *Fakultas Syariah dan HUKUM UIN*

- SGD Bandung, 66.
- al-Qardhawi, Y. (1994). *Nailul Author, karya Imam as-Syaukany*, terj. KH Adib Bisry. Semarang: CV. as-Syifa.
- al-Qurtubi, M. b. (1889). *Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtasid juz II*. Beirut: Dar al-FIkr.
- at-Thayyar, A. b. (2009). *Ensiklopedia FIqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah al-Hanif.
- Dahlan, A. A. (2002). *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Didiek,, A. (2013). *Sistem Lembaga Keuangan Ekonomi Syariah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Rakyat*. Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra.
- Hakim, C. M. (2011). *Ekonomi Islam (catatan kritis terhadap dinamika perbankan syariah di Indeonasia)*. Jakarta: Suhuf.
- Hamud, S. H. (1992). *Tathwir al-Amal al-Mashrafiyah Bima Yattafiq al-Syari'ah al-Islamiyah*. Aman: Mathba'ah al-Syarq.
- Hariri, W. M. (2011). *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Hayati Ginting, I. I. (2020). ANALISIS STRATEGI PENGEMBANGAN BMT (BAITUL MAAL WA TAMWIL) DI KOTA MEDAN. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Vol. 2 No. 11*, 672.
- Hendry, A. (1999). *Perbankan Syari'ah: {erspektif Praktisi}*. Jakarta: Mu'amalat Institute.
- Iltiham, N. (2017). Implikasi Akad Simpan Pinjam dama Perspektif Hukum Kontrak Fiqih (Studi Pada BMTMMU Pasuruan Cabang Purwosari. *MALIA, Vol. 9, No. 1*, 83.
- Lathif, A. (2012). Konsep dan Aplikasi akad murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Ahkam: VII. 12, No. 2*, 69.
- Ma'luf, L. (1986). *al-Munjid Fi Al-Lughah wa al-A'lam*. Beirut: Dar al-Masyriq.
- Mansuri, M. (2006). *Islamic Law Of Contracts And Business Transactions*. Adam Publisher And Distribution: New Delhi.
- Melina, F. (2020). Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT). *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and FInance*, 279.
- Melina, F., & Zulfa, M. (2020). Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Kota Pekanbaru. *COSTING: Journal of Economic, Business and Accounting*, 357.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen YKPN.

- Mushtofa, A. (2014). *Reorientasi Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta (Anggota IKAPI).
- Rahman, I, A. (2002). *Doi. Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syariah)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ridwan, M. (2006). *Pendirian Baitul Maal Wa Tamwil*. Yogyakarta: Citra Meadia.
- Saipudin, Najib, A., Mukhamad, & Setiadi, D. (2017). Strategi Pengembangan Lembaga Keuangan Mikro Syariah (Studi Kasus pada BMT Tawfin Jakarta. *Al-Muzara'ah* Vol. 5 No. 1, 21.
- Setiady, T. (2014). Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8 No. 3, 521.
- Sudarsono, H. (2003). *Bank Lembaga Keuangan Syariah (Deskripsi dan Ilustrasi)*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Syafi'i, M. A. (1999). *Bank Syariah nagi Bankir & Praktisi Keuangan*. Jakarta: Bank Indonesia kerja sama Tazkia Institute.
- Wiroso. (2011). *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.