

Murābahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan syariah untuk pembiayaan modal kerja dan pembiayaan perdagangan lainnya terhadap nasabah. *Murābahah* juga merupakan satu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam mumalah islamiyah.¹

Secara konseptual, *murābahah* sebagai salah satu bentuk jual beli, sangat banyak dibicarakan oleh kalangan ulama fiqh dan secara operasional merupakan salah satu produk perbankan Islam di antara produk-produk yang lain. Dalam literatur hukum Islam (fiqh), *murābahah* merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli amanah. Secara singkat dipahami bahwa pada dasarnya *murābahah* tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkan dari modal awal si penjual.

Tujuan diadakan analisis terhadap praktik pembiayaan *murābahah* adalah untuk mengetahui apakah akad dan praktik pembiayaan *murābahah* yang dilakukan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya telah sesuai dengan ketentuan *murābahah* dalam hukum Islam yang telah dijabarkan oleh para ulama salaf maupun khalaf. BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya dalam segala bentuk operasionalnya didasarkan pada hukum Islam tentunya dituntut mampu untuk memberi suri tauladan pada Lembaga Keuangan yang lain serta kepada masyarakat pada umumnya.

¹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur dan Operasional Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 22.

Di dalam akad pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) mendasarkan pada asas jual-beli, dengan BMT MUDA (mandiri Ukhuwah Persada) bertindak sebagai penjual dan mitra usaha sebagai pembeli atau nasabah. Harga jual ditentukan berdasarkan harga beli dasar ditambah *mark-up* sesuai dengan kesepakatan antara BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dengan mitra usaha. Hal ini merupakan pengertian pembiayaan *murābahah* yang merupakan jasa penyaluran dana yang dilakukan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

Mitra usaha atau nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *murābahah* untuk membeli kendaraan bermotor untuk memperlancar usaha misalnya, datang kepada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dengan mengajukan surat permohonan pembiayaan *murābahah* yang sekaligus di dalamnya tertera berapa harga kendaraan bermotor yang akan dibelinya. Kemudian seperti biasa BMT MUDA (Mandiri ukhuwah Persada) memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan *murābahah*.

Selanjutnya dari pihak BMT melakukan analisa pembiayaan yang dilakukan oleh bagian marketing yang kemudian direkomendasikan ke komite pembiayaan untuk disetujui. Apabila kemudian pembiayaan *murabahah* tersebut disetujui, maka nasabah dan pihak BMT MUDA (Mandiri ukhuwah Persada) melakukan persiapan untuk melakukan akad. Dalam akad inilah ditentukan jangka waktu atau lamanya pembayaran pembiayaan, harga pokok, dan margin atau keuntungan yang diinginkan oleh

pihak BMT berdasarkan kesepakatan dengan nasabah, serta penarikan jaminan.

Secara umum, data tersebut di atas telah memenuhi rukun dan syarat jual beli *murābahah*, adapun rukun dan akad *murābahah* tersebut adalah:

1. Pembeli

Nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah* kepada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Praktik pembiayaan *murābahah* yang dilakukan lebih banyak kepada nasabah yang ingin melakukan tambahan modal kerja.

2. Penjual

Pihak BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) bertindak sebagai penjual dalam pembiayaan *murābahah*. Akan tetapi dalam praktiknya, pihak BMT lebih kepada penyedia modal atau dana.

3. Barang atau Obyek akad

Pembiayaan *murābahah* dalam praktik di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) yang mayoritas untuk tambahan modal kerja, lebih sering diajukan untuk pembelian kendaraan bermotor untuk pemenuhan dan kelancaran usaha dari nasabah yang mengajukan pembiayaan.

4. Modal

BMT selaku pihak yang menyediakan modal terhadap pengajuan pembiayaan *murābahah* yang dilakukan oleh seorang nasabah.

5. *Sighat* atau *Ijāb qabūl*

Pernyataan untuk mengikatkan diri merupakan unsur terpenting, karena dengan adanya unsur ini dapat diketahui maksud dan tujuan dari pihak BMT dan nasabah.

Akad *murābahah* yang terjadi di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dengan nasabah memang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli *murābahah*. Akan tetapi apabila dilihat lebih jauh ada beberapa perbedaan yang membedakan praktik *murābahah* dengan pengertian *murābahah* dalam pandangan hukum Islam. Yang membedakannya sejauh pengamatan penulis adalah dalam hal penulisan redaksi dalam surat realisasi akad pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Dalam surat realisasi akad pembiayaan *murābahah* tersebut, terdapat penggunaan redaksi *shāhibul māl* dan *muḍarib*, yang kita ketahui bahwa kedua redaksi tersebut adalah redaksi dalam *muḍārabah*.

Sebagaimana diketahui, bahwa pada dasarnya *murābahah* adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli *murābahah* itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murābahah* yang sesungguhnya, sehingga yang menjadi karakteristik dari *murābahah* adalah penjual harus

memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.²

Salah satu skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah atau pun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah skim jual beli *murābahah*. *Murābahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murābahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin keuntungan.³

Murābahah sebagaimana yang diterapkan dalam LKS, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan *murābahah* adalah sebagai berikut:⁴

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.

² Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.th.), 293.

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), 64.

⁴ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga: Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer Tentang Riba dan Bunga*, Terj. Muhammad Ufuqul Mubin, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), 120.

3. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
4. Pembayaranannya ditangguhkan.

Praktik pelaksanaan pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) seperti hasil wawancara yang dilakukan penulis, bahwa pembiayaan *murābahah* yang dilakukan di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah untuk perluasan usaha, tambahan modal kerja. Sehingga dalam praktik pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) setelah dana ditransfer ke rekening nasabah, maka sudah sepenuhnya menjadi urusan nasabah. Uang itu digunakan untuk tambahan modal kerja, seperti perluasan usaha, ataupun untuk pembelian kendaraan guna memperlancar usahanya bukan menjadi urusan dari pihak BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Pihak BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) hanya berhak menerima angsuran pelunasan pembiayaan *murābahah* ditambah dengan margin yang telah ditentukan dan disepakati oleh nasabah.⁵

Jadi setelah akad dilakukan, seperti penentuan jangka waktu pembayaran, margin/keuntungan yang disepakati kedua belah pihak, serta biaya-biaya lain seperti simpanan pokok yang harus dibayarkan nasabah permohonan pembiayaan kepada pihak BMT. Maka dana ditransfer ke rekening nasabah yang telah dibuka sebelum akad. Pengadaan barang atau pembelian barang dilakukan sendiri oleh nasabah dan atas nasabah sendiri.

⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Abd. Aziz, nasabah pembiayaan murabahah pada hari Selasa tanggal 20 Mei 2014.

Jika ditelaah lebih lanjut, pengertian *murābahah* dalam aplikasi di perbankan syariah atau pun lembaga keuangan syariah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba. Bank syariah maupun lembaga keuangan syariah harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang tersebut dan tambahan atas besar biaya yang dikeluarkan.

Kalaupun memang bank atau Lembaga keuangan syariah, dalam hal pengadaan barang itu dilakukan sendiri oleh nasabah, maka bank atau Lembaga Keuangan Syariah menggunakan media akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada supplier atau pabrik. Akan tetapi, yang menjadi catatan penting bahwa dalam menggunakan media akad *wakalah*, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan jika barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank atau lembaga keuangan syariah. Hal ini bertujuan agar jangan sampai bank atau lembaga keuangan syariah menjual apa yang tidak ada padanya.

Dari gambaran praktik pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Terlihat sedikit ada perbedaan, terutama dalam hal pengadaan barang. Setelah akad dilakukan antara pihak BMT dan nasabah, maka sudah bukan menjadi urusan BMT lagi, bahwa dana yang ditransfer ke rekening nasabah sudah menjadi tanggungan nasabah untuk membeli barang guna memperlancar usaha misalnya. Jadi pada saat akad *murābahah* dilakukan dengan nasabah secara prinsip barang belum menjadi

milik bank. Hal ini jelas menyalahi aturan hukum Islam, karena menjual sesuatu yang tidak dimiliki, sebagaimana sabda Rasulullah SAW, “*Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak engkau miliki*” (HR. Ibnu Majah).

Selanjutnya yang dapat dilihat dari praktik pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah adanya jaminan dalam pembiayaan *murābahah* ini. Dalam surat perjanjian murabahah tertulis klausul-klausul yang menekankan pentingnya sebuah jaminan. Pada dasarnya jaminan bukanlah rukun atau syarat yang mutlak harus dipenuhi, melainkan sebagai cara untuk memastikan bahwa tidak ada hak-hak dari pihak BMT yang dihilangkan.

Substansi mendasar pada jual beli *murābahah* adalah unsur saling percaya dalam pelaksanaannya. Di mana si pembeli percaya penuh terhadap penjelasan yang disampaikan si penjual tentang harga awal atau modalnya, tanpa menuntut pembuktian dan sumpah. Oleh karena itu keabsahan jual beli tersebut sangat ditentukan oleh terpeliharanya akad dari pengkhianatan dan sebab-sebab lain yang bisa mengantarkan kepada pengkhianatan dan permusuhan, dan hal itu bersifat wajib. Oleh karena itu, perwujudan amanah tersebut bisa dilakukan dengan menjelaskan segala sesuatu yang memang wajib untuk dijelaskan.⁶

Hal lain yang ada kaitannya dengan amanah pada *murābahah* adalah jaminan, pelunasan utang dan pailit yang dialami pemesan. Walau tidak menjadi rukun, pihak penjual (penyedia pembiayaan atau BMT) dapat

⁶ Muhy al-Din bin Syaraf al-Nawawiy, *Rawdhah al-Thalibin wa 'Umdah al-Muftiyyin*, (Beirut: al-Maktab al-Islamiy, 1405 H), 529.

meminta si pemesan (pemohon atau nasabah) untuk menyerahkan jaminan (*rahn*). Dalam pelaksanaannya, barang yang dipesan itu sendiri juga bisa dijadikan jaminan.⁷ Pembolehan jaminan pada jual beli murabahah dapat disandarkan pada kebolehan melakukan jual beli panjar (*bay' al-'urban*). Sehubungan dengan pembiayaan yang dilaksanakan pada lembaga keuangan syari'ah saat ini, seperti dijelaskan oleh Azharuddin Lathif,⁸ para ahli hukum Islam kontemporer, di antaranya adalah Muhammad Abdul Mun'im Abu Zaid menyatakan bahwa jaminan untuk pembiayaan, seperti *muḍārabah*, dalam praktik perbankan syari'ah diperbolehkan dan sangat penting keberadaannya atas dasar 2 (dua) alasan berikut ini:

Pertama, pada konteks perbankan syariah atau BMT saat ini pembiayaan yang dilakukan berbeda dengan pembiayaan tradisional yang hanya melibatkan dua pihak, di mana keduanya sudah saling bertemu secara langsung (*mubasyarah*) dan mengenal satu dengan lainnya. Sementara praktik pembiayaan di perbankan syariah atau BMT saat ini, berfungsi sebagai lembaga intermediari mengelola dana nasabah yang jumlahnya banyak kepada pengguna pembiayaan, dan nasabah yang jumlahnya banyak tersebut tidak bertemu langsung dengan pengguna pembiayaan sehingga mereka tidak bisa mengetahui dengan pasti kredibilitas dan kapabilitasnya. Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan dari nasabah investor, bank syariah

⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 105.

⁸ Ah. Azharuddin Lathif, *Penerapan Hukum Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syari'ah* dalam: <http://himawarief.blogspot.com/2015/01/blog-post.html>, diakses: Jum'at, 05 Oktober 2014.

atau BMT harus menerapkan asas prudential, di antaranya dengan mengenakan jaminan kepada nasabah penerima pembiayaan.

Kedua, situasi dan kondisi masyarakat saat ini telah berubah dalam hal komitmen terhadap nilai-nilai akhlak yang luhur, seperti kepercayaan (*trust*) dan kejujuran. Berkaitan dengan hal ini, Abdul Mun'im Abu Zaid dalam karyanya yang lain "*al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islamy*" juga menyatakan bahwa faktor terbesar yang menjadi hambatan perkembangan Perbankan Syariah atau BMT, khususnya dalam bidang investasi adalah rendahnya moralitas para nasabah penerima dana pembiayaan dalam hal kejujuran (*al-shidq*) dan memegang amanah (*al-amanah*). Oleh sebab itu, larangan jaminan dalam mudharabah karena bertentangan dengan prinsip dasarnya yang bersifat amanah bisa berubah karena adanya perubahan kondisi obyektif masyarakat dalam bidang moralitas. sesuai dengan kaidah *al-hukmu yaduru ma'a illat wujudan wa 'adaman*. Artinya: Keberadaan hukum ditentukan oleh ada atau tidaknya *'illat* (alasan). Jika *'illat* berubah maka akibat hukumnya pun berubah.

Namun demikian, meskipun jaminan tersebut dalam praktik perbankan saat ini diperbolehkan, tetapi disyaratkan bahwa jaminan itu harus didasarkan pada tujuan menjaga agar tidak terjadi moral hazard berupa penyimpangan oleh penerima pembiayaan (*taqshir al-amil*), bukan bertujuan mengembalikan modal bank atau sebagai ganti rugi (*daman*) atas kegagalan usaha secara mutlak. Oleh karena itu, jaminan hanya dapat dicairkan apabila penerima pembiayaan terbukti melakukan pelanggaran (*ta'adi*), kelalaian

pada lembaga keuangan yang lain setelah melakukan *akad murābahah* maka mitra tersebut harus membayar uang muka pembiayaan *murābahah*, sedangkan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada terkadang mitra tidak membayar uang muka terlebih dahulu setelah melakukan *akad murābahah* walaupun terkadang mitra tidak membayar uang muka BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) masih memberikan pembiayaan kepada mitra tersebut. Berkaitan dengan prosedur pembiayaan *murābahah* ini yang harus diperhatikan yaitu tentang masalah pembiayaan yang kurang lancar bahkan macet. Penyebab dari hal tersebut bisa dikarenakan pemberian pembiayaan yang agak cukup lama dan analisa yang kurang tepat. Adapun mitra yang bermasalah dalam pembayaran angsuran dapat disebabkan karena mitra tersebut bangkrut dan terlibat banyak hutang.

Dengan demikian prosedur pembiayaan pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) telah dilakukan dengan baik karena menerapkan sistem pembiayaan yang sesuai dengan tuntunan syariah, efektif, efisien, berjalan sesuai dengan program kerja organisasi serta terciptanya pencapaian hasil yang diharapkan BMT dengan tetap mempertahankan kaidah untuk saling menguntungkan kedua belah pihak antara mitra dengan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

B. Analisis Penentuan Margin Pendapatan *Murābahah* di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya

Metode penentuan harga jual murabahah di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) menggunakan metode keuntungan *flat* di mana perhitungan *mark-up* atau margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

Jika dilihat dari penentuan harga jual beli murabahah oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) (di Bab III), paradigma yang dimiliki masih menggunakan prinsip-prinsip sama dengan paradigma yang ada pada bank konvensional, di antaranya misalnya:

1. Penetapan margin/keuntungan yang dilakukan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya masih menggunakan *fixed rate* dengan metode *flate rate* di mana penetapan margin dan hutang pokok yang dibebankan setiap bulan adalah sama sehingga pembayaran total cicilan setiap bulan besarnya tetap sampai selesai.
2. Penetapan harga jual *murābahah* pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) memberikan beban keuntungan yang harus diberikan untuk pemegang saham dan dana pihak ketiga kepada nasabah pembiayaannya. Di mana operasional BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) lebih dominan bertumpu pada selisih keuntungan. Padahal besar atau kecilnya keuntungan, para nasabah pembiayaan, menerima beban bagi hasil atas

margin yang dicantumkan dalam kontrak pembiayaan *murābahah* dinyatakan dalam angka nominal, bukan bentuk persentasenya.

Perhitungan *margin* (keuntungan) pembiayaan *murābahah* menggunakan rumus perhitungan *margin* dalam presentase dan rumus harga jual. Adapun metode dalam penentuan *margin* yang dilakukan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) hanya menggunakan salah satu dari metode yang dikemukakan oleh Muhammad, yaitu metode *Mark-up Pricing*, yang mana metode *Mark-up Pricing* adalah penentuan tingkat harga dengan me-*mark-up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

Jadi pada dasarnya perhitungan *margin* (keuntungan) pembiayaan *murābahah* dan metode penentuan *margin* yang dilakukan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) menurut analisa penulis sudah baik dan sesuai dengan tuntunan syariah serta menerapkan sistem dagang yang dilakukan oleh Rasulullah SAW, di mana sebelum terjadinya kesepakatan antara mitra dengan BMT atas dasar negosiasi, dalam menentukan harga jual terlebih dahulu dijelaskan kepada mitra berapa harga belinya kemudian ditambah biaya yang dikeluarkan serta ditambah keuntungan yang akan diperoleh oleh BMT. Sehingga terjadi kesepakatan harga yang selanjutnya melakukan transaksi jual beli secara baik dan benar serta maslahat yang sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).