

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK  
PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI BMT MUDA JATIM  
SURABAYA**

**SKRIPSI**

Oleh  
**Soraya Sabaya**  
NIM. C72214105



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel**

**Fakultas Syariah dan Hukum Islam**

**Jurusan Hukum Perdata Islam**

**Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**Surabaya**

**2018**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Soraya Sabaya  
NIM : C72214105  
Semester : VII  
Fakultas/ Jurusan/ Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Penelitian : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik  
Pembiayaan *Murabahah* di BMT MUDA JATIM  
Surabaya.

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian  
karyanya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 30 November 2017

Saya yang menyatakan,



Soraya Sabaya  
C72214105

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Soraya Sabaya NIM. C72214105 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, 06 Februari 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

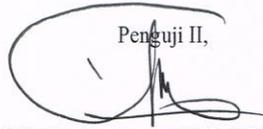
### Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag  
NIP. 195511181981031003

Penguji II,



Prof. Dr. H. Abu Azam Al Hadi M.Ag  
NIP. 195808121991031001

Penguji III,



Siti Rumilah, M.Pd  
NIP. 197607122007102005

Penguji IV,



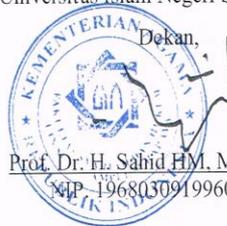
Siti Tatmainnul Qulub, M.Si  
NIP. 198912292015032007

Surabaya, 6 Februari 2018

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Prof. Dr. H. Sahid H.M. M.Ag., M.H.  
NIP. 196803091996031002

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Soraya Sabaya NIM C72214105 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 30 November 2017

Pembimbing,



Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag

NIP. 195511181981031003



**KEMENTERIAN 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](mailto: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 : Soraya Sabaya  
NIM : C72214105  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam  
E-mail address : [sorayasabaya1030@gmail.com](mailto:sorayasabaya1030@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  Desertasi  Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Pembiayaan *Murabahah* di BMT Muda Jatim Surabaya

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya 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 yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 20 Februari 2018

Penulis

(SORAYA SABAYA)

*nama terang dan tanda tangan*













memenuhi kebutuhan permodalan masyarakat. Di samping itu, karakternya yang menguntungkan, mudah dalam penerapan, serta dengan faktor resiko yang ringan.

Pengertian *murābahah* sendiri adalah suatu perjanjian jual beli untuk barang tertentu antara penjual dengan pembeli, dimana pemilik barang akan menyerahkan barang seketika, sedangkan pembayaran dilakukan pada saat jatuh tempo.<sup>5</sup>

BMT Muda Jatim Surabaya adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang berada di Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya, yang ikut serta dan peduli untuk menyiarkan ajaran Islam serta untuk mensejahterakan ekonomi masyarakat. BMT Muda Jatim Surabaya ini selain menyediakan produk-produk penghimpunan dana (*funding*) seperti *wadi'ah*, deposito MUDA, tabungan pelajar, tabungan idul fitri, tabungan qurban, tabungan umrah, tabungan walimah, juga menyediakan produk-produk penyaluran dana (*lending*) seperti pembiayaan *murābahah*, pembiayaan *muḍārabah*, pembiayaan *musyārahah*, pembiayaan *qardhul hasan*. Pembiayaan *murābahah* merupakan produk yang paling diminati oleh para calon kreditur. Karena dilihat dari prosedur pembiayaan *murābahah* yang paling mudah dipahami serta mampu menjawab dalam memenuhi kebutuhan masyarakat.

---

<sup>5</sup> Yadi Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat, Sebuah Pengenalan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 76. ; lihat juga dalam Totok Budi Santoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Salemba Empat, 2006), 171.









*wakalah* dilakukan secara bersamaan. Dengan demikian, maka praktik *murābahah* pada program PUSYAR di PT. BPR Syariah Kota Mojokerto belum sesuai dengan hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

*Kedua*, Dwi Denys Muzarofatus Sholikhah seorang mahasiswa Fakultas Syariah pada tahun 2016 menulis skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Pembiayaan *Murābahah* di BMT Madani Taman Sepanjang Sidoarjo”.<sup>9</sup> Hasil penelitian yang dilakukan oleh Dwi Denys Muzarofatus Sholikhah menjelaskan bahwa yang dilakukan BMT Madani dari keempat nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah* untuk pembelian barang. Namun barang tersebut belum dimiliki BMT Madani, tetapi BMT Madani sudah menentukan harga pokok plus marginnya, BMT Madani merealisasikannya pada saat itu juga, dilihat dari ketentuan hukum Islam akad *murābahah* yang direalisasikan oleh BMT Madani sebelum barang yang dijual menjadi miliknya adalah, tidak boleh. Dan selanjutnya kasus di BMT Madani pihak wakil tidak membelikan semua dana yang diberikan oleh muwakkil untuk keperluannya sesuai akad, dilihat dari ketentuan hukum Islam terhadap akad pembelian barang oleh wakil BMT Madani yang tidak sesuai dengan jumlah yang diwakilkannya adalah salah dan harga barang dalam akad *murābahah* yang di BMT Madani itu tidak riil karena akad yang

---

<sup>9</sup> Dwi Denys Muzarofatus Sholikhah, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Pembiayaan *Murābahah* di BMT Madani Taman Sepanjang Sidoarjo” (Skripsi--UIN Sunan Ampel, 2016), 8.





















Bab ketiga penyajian data yang memaparkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti tentang Praktik Pembiayaan *murābahah* yang memuat tentang gambaran umum BMT Muda Jatim Surabaya, prosedur pengajuan pembiayaan, prinsip penilaian, praktik pemberian akad *murābahah*, dan data akad *murābahah* di BMT Muda Jatim Surabaya.

Selanjutnya bab ke empat memuat tentang analisis hukum Islam, peneliti akan membicarakan tentang pembiayaan *murābahah* di BMT Muda Jatim Surabaya. Pada bab ini merupakan kerangka menjawab pokok-pokok permasalahan yang terdapat dalam bab tiga yang didasarkan pada landasan teori yang terdapat dalam bab dua. Adapun sistematikanya yang pertama adalah analisis pembiayaan *murābahah* ditinjau dari perspektif hukum Islam.

Skripsi ini diakhiri dengan bab kelima merupakan penutup yang memuat kesimpulan-kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dan dilengkapi dengan saran-saran, selain itu dalam bab terakhir ini akan dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang dianggap perlu.



















- 4) Dalam jual beli ini bank atau lembaga keuangan syariah dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank atau lembaga keuangan syariah harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank atau lembaga keuangan syariah, bank atau lembaga keuangan syariah dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank atau lembaga keuangan syariah maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam *Murābahah*

- 1) Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank atau lembaga keuangan syariah dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.





























## Domisili Kota Surabaya

<b>NO.</b>	<b>NAMA</b>	<b>PEKERJAAN</b>
21.	Yusifa Nur Aulia	Mahasiswi
22.	Sunoyo	Pegawai Pasar Keuangan
23.	Umu Kholifah	Ibu Rumah Tangga
24.	Sopiatun	Pedagang Perancang
25.	Rumayya Batubara	Dosen
26.	Sesweni	Pedagang Snack
27.	Usman	Karyawan Swasta
28.	Akhmat Fatahillah	Pelajar
29.	Tirta Widya Permana	Rental Multimedia
30.	H. Karjadi Mintaroem	Mantan Dekan FEB Unair
31.	Sri Subekti	Pengusaha Mikro
32.	H. Yahya Nurhadi	Pengusaha Mikro
33.	Arya Ari Kusuma	Pemilik Digital Printing
34.	Galih Pria Kusuma	Pemilik Digital Printing
35.	Sri Wahyuni	Pengusaha Mikro
36.	Umi Hariyati	Pengusaha Mikro
37.	Moch. Ichsan	Karyawan Freelance
38.	Harmonia Citrarini W	Mahasiswi
39.	Achmad Zakaria	Aktivis LSM
40.	Rio Pungky Syaifuddin	Karyawan Freelance

## Domisili Luar Kota Surabaya dan Mojokerto

<b>NO.</b>	<b>NAMA</b>	<b>PEKERJAAN</b>
41.	Suhardiyanti Endi Akhsani	Aktivis Koperasi
42.	Sudarti	Pengusaha Printing
43.	Nur Chamimah	Pegawai Bank Syariah
44.	Rahmat Heru Setianto	Dosen
45.	Clara Shinta Canggih S	Aktivis Ekonomi Syariah



Di tangan beliau selaku manajer utama, BMT Muda mampu melejit diluar perkiraan awal. Badan Hukum Koperasi BMT Muda skala Jatim telah didapat pada bulan Mei 2012. Lebih dari itu, BMT Muda secara keuangan juga mampu menembus angka 500 juta pada kisaran bulan tersebut. Dan hal yang fantastis adalah beliau mampu memberikan pendampingan bagi para UMKM yang bergabung dengan BMT Muda. Pendampingan yang diberikan tidak hanya berupa dana pembiayaan, namun juga dari sisi manajerial usaha dan spiritual para pengusaha mikro.

Mei 2012, BMT Muda berhasil menjalin kerjasama dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Kota Mojokerto. Selain itu, Juni 2012, BMT Muda pun mendapat tawaran dari PT. Jamsostek Persero cabang Karimunjawa Surabaya untuk dana kemitraan UMKM yang sebelumnya gagal dilaksanakan untuk BMT yang lain. Awalnya Ketua BMT Muda merasa ragu untuk menerima tawaran tersebut, terlebih PT. Jamsostek adalah perusahaan milik negara yang masih dikelola secara konvensional. Sementara itu, BMT Muda adalah lembaga keuangan mikro yang komitmen dengan syariah. Dalam memutuskan hal ini, Ketua BMT Muda pun meminta saran dan pertimbangan dari beberapa pihak yang lebih mengerti tentang syariah, termasuk ke salah satu pengurus Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI) Pusat.

Pertimbangan dalam menerima kerjasama ini adalah asas kemaslahatan (*maqasid syariah*). Hal ini dikarenakan, dana kemitraan dari PT. Jamsostek tersebut adalah digunakan untuk merangkul para pengusaha mikro yang sering terbelit hutang dengan rentenir. Selain itu, dengan adanya program kemitraan ini, para UMKM tersebut juga mendapat perlindungan jaminan sosial berupa jaminan kecelakaan kerja dan jaminan kematian. Selama ini, masyarakat menganggap PT. Jamsostek hanya bisa dimanfaatkan oleh para karyawan yang bekerja di pabrik-pabrik atau usaha formal lainnya. Sementara itu, bagi mereka yang bekerja di sektor informal seperti tukang becak, pedagang rombeng, bakul rujak, petani, maupun nelayan, tidak berhak untuk mendapat layanan ini. Padahal PT. Jamsostek sebenarnya telah mempunyai program untuk pengusaha informal yang digolongkan dalam kelompok tenaga kerja di luar hubungan kerja (TK LHK).

Dengan terjalannya kerjasama antara BMT Muda dengan PT. Jamsostek Karimunjawa Surabaya yang diikuti dengan cabang Darmo dan Perak, kini BMT Muda mampu membina kurang lebih 600 UMKM. Para pengusaha informal pun semakin terbantu dengan adanya layanan kesehatan dari PT. Jamsostek. Usaha mereka juga semakin besar karena adanya dana kemitraan dan pendampingan. Dan senyum khas mereka semakin menjadi motivasi kami untuk terus mengempakkan sayap BMT Muda Jatim Surabaya.







1. Menyusun kebijakan umum BMT Muda yang telah dirumuskan dalam rapat anggota
2. Melakukan pengawasan operasional BMT Muda
3. Persetujuan pembiayaan untuk suatu jumlah tertentu
4. Pengawasan tugas manager (pengelola)
5. Memberikan rekomendasi produk-produk yang akan ditawarkan kepada anggota
6. Melaporkan perkembangan BMT Muda kepada para anggota dalam rapat anggota.

Kepentingan BMT Muda terdiri dari ketua dan sekretaris, sedangkan fungsi dan tugas masing-masing jabatan adalah sebagai berikut :

- 1) Ketua
  - a. Memimpin rapat anggota dan rapat pengurus
  - b. Memimpin rapat bulanan pengurus dengan manajemen, menilai kinerja bulanan dan kesehatan BMT Muda
  - c. Ikut menandatangani surat-surat berharga serta surat-surat lain yang bertalian dengan penyelenggaraan keuangan BMT Muda
  - d. Menjalankan tugas-tugas
- 2) Sekretaris
  - a. Membuat serta memelihara berita acara yang asli dan lengkap dari rapat anggota dan rapat pengurus









1. Harga hewan qurban standart Si Muda Qurban ditetapkan maksimal H-3 penyembelihan akan diinformasikan kepada penyimpanan.
2. Jika H-30 penyembelihan, nilai rekening Si Muda Qurban belum memenuhi harga standart Si Muda Qurban, maka penyimpan dapat segera memenuhinya dalam jangka waktu maksimal H-15 penyembelihan.
3. Si Muda Qurban pada saat penyembelihan diwujudkan berupa fisik hewan (kambing/sapi) dan didistribusikan sesuai permintaan penyimpan (Surabaya dan Mojokerto) atau boleh BMT Muda atas persetujuan penyimpan.
4. Si Muda Qurban kambing berlaku untuk 1 orang dan Si Muda Qurban sapi ditabungkan secara kolektif untuk 7 orang.
5. Si Muda Qurban ditabungkan secara rutin bulanan menurut jangka waktu sesuai pilihan

#### Setoran Si Muda Qurban

1. Kambing
  - a. Jangka 10x = Rp 110.000,-/bulan
  - b. Jangka 20x = Rp 50.000,-/bulan
2. Sapi
  - a. Jangka 10x = Rp 800.000,-/bulan
  - b. Jangka 20x = Rp 400.000,-/bulan















Pada financing, BMT “Mandiri Ukhuwah Persada” menyalurkan dana pihak ketiga kepada masyarakat yang membutuhkan pembiayaan modal kerja, maupun untuk urusan konsumsi. Pemberian pinjaman di BMT Muda menerapkan tiga jenis akad *muḍārabah*, *murābahah* dan *musyārahah*.

Sebagai organisasi bisnis yang dimiliki dan dioperasikan oleh sekelompok masyarakat secara swadaya, Koperasi *Baitul Māl Wa Tamwīl* “Mandiri Ukhuwah Persada” Jawa Timur atau yang lebih dikenal dengan BMT Muda Jatim Surabaya menjadi wadah yang cukup ampuh untuk secara bersama-sama meningkat harkat hidup masyarakat kecil. Dalam perjalanan sejak 2 Januari 2012, BMT Muda Jatim telah secara aktif dan bahu membahu menjalankan beberapa program. Diantaranya adalah :

- a. Menjalankan usaha jasa keuangan syariah kepada para anggota dengan berbagai latar belakang bidang pekerjaan, seperti pedagang sayur, pedagang asongan, penjahit, petani, industri krupuk, pengrajin sepatu dan usaha-usaha informal lainnya.
- b. Membuka bisnis *catering* dengan mengoptimalkan peran ibu-ibu PKK yang ada di gang Tanjung, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Surabaya.
- c. Membuka layanan pembayaran listrik, PDAM dan pulsa elektrik.





Serta melampirkan persyaratan-persyaratan yang telah disebutkan di atas.

- 3) Selanjutnya nasabah/mitra masuk daftar antrian untuk mendapatkan pembiayaan *murābahah*.
- 4) Selanjutnya *Customer Service* dan *Account Officer* BMT Muda Jatim Surabaya melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas.
  - a. Jika berkas belum lengkap maka BMT Muda Jatim Surabaya mempersilahkan mitra untuk melengkapinya terlebih dahulu.
  - b. Jika berkas yang disertakan lengkap dan sesuai persyaratan maka tim BMT Muda Jatim Surabaya melakukan *survey* kepada mitra.
- 5) *Account Officer* (AO) melakukan *survey* kepada mitra dengan melakukan tinjauan lapangan kepada mitra pembiayaan untuk memperoleh informasi lebih lengkap dan melihat langsung asset yang akan dijadikan jaminan oleh mitra pembiayaan. Pada tahap *survey* ini juga dilakukan analisis kelayakan usaha mitra menggunakan Formulir Permohonan Pembiayaan, Rancangan Anggaran Belanja Mitra, dan berkas-berkas kelengkapan. Analisis tersebut dilakukan berdasarkan faktor-faktor penilaian pembiayaan yang berpedoman pada prinsip 5-C.

- 6) Setelah analisa dilakukan, kemudian menyerahkan hasil analisa untuk dibahas dalam rapat komite pembiayaan:
  - a. Jika hasil analisis tidak layak maka permohonan pembiayaan ditolak dan semua berkas/dokumen nasabah dikembalikan lagi kepada yang bersangkutan.
  - b. Jika hasil analisis layak maka langsung diserahkan ke bagian operasional untuk disiapkan akad pembiayaannya.
- 7) Kemudian bagian operasional menyiapkan dokumen persetujuan pembiayaan dan jadwal pencairan dana.
- 8) Setelah jadwal pencairan dana dibuat maka pihak BMT Muda Jatim Surabaya menginformasikannya kepada nasabah.
- 9) Nasabah datang sesuai jadwal yang ditentukan sambil menyerahkan jaminan. Disini jaminan di cek keasliannya apakah sudah sesuai dengan berkas yang dilampirkan pada saat pengajuan surat permohonan pembiayaan.
- 10) Setelah itu kedua belah pihak yaitu BMT Muda Jatim Surabaya dan nasabah melakukan akad pembiayaan/pengikatan antara kedua belah pihak
- 11) Setelah ada pengikatan antara kedua belah pihak, kemudian BMT memberikan pembiayaan berupa uang yang telah disepakati kepada nasabah sebagai pembayaran utang pada





*muḍarabah*. Jika cara ini belum juga berhasil dan nasabah masih tetap belum bisa membayarnya, maka BMT Muda akan mengalihkan akad dari *murābahah* ke akad *muḍarabah* ke akad *qardul hasan*.

Berikut ilustrasi pada pembiayaan *murābahah* di BMT Muda Jatim Surabaya. Peneliti menyertakan contoh pembiayaan yang dilakukan oleh beberapa nasabah:

Pertama, ibu Hj. Kasti'ah adalah seorang nasabah yang datang ke BMT Muda Jatim Surabaya mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* untuk membayar hutang di Bank BRI dan untuk membayar lampu. Ibu Hj. Kasti'ah ini beralamatkan di Jl. Kedinding Lor Gg. Mawar No. 57-61. Ibu Hj. Kasti'ah datang menemui *customer service* dengan mengisi formulir dan membawa persyaratan pengajuan pembiayaan. Permohonan pembiayaan tersebut direspon baik oleh BMT Muda, kemudian pihak *account officer* datang menyurvei kebenaran data yang diberikan nasabah. Setelah itu hasil wawancara diserahkan kepada manager untuk disetujui. Permohonan pembiayaan nasabah disetujui maka petugas administrasi pembiayaan membuat akad pembiayaan *murābahah* dan menyiapkan berita acara penyerahan bukti barang jaminan surat pernyataan penyerahan barang jaminan. Kemudian nasabah dihubungi oleh *account officer* untuk proses Ijab Kabul dan penandatanganan akad pembiayaan *murābahah* untuk membayar hutang di Bank BRI dan untuk membayar lampu, dengan rincian sebagai

















Berdasarkan keterangan tersebut, dapat dikatakan juga bahwa *murābahah* adalah produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli. *Murābahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli yang menyatakan harga awal ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh nasabah dan lembaga keuangan syariah. Aplikasi dalam lembaga keuangan: pada sisi asset, *murābahah* dilakukan antara nasabah sebagai pembeli dan lembaga keuangan syariah sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan disepakati di awal. Pada sisi liabilitas, *murābahah* diterapkan untuk deposito, yang dananya dikhususkan untuk pembiayaan *murābahah* saja.<sup>3</sup>

Pembiayaan merupakan salah satu produk utama lembaga keuangan. Begitu juga pembiayaan yang diberikan oleh BMT Muda Jatim Surabaya kepada para anggotanya. Akad yang digunakan dalam proses pembiayaan pada nasabah di BMT Muda Jatim Surabaya adalah dengan akad *murābahah* dimana anggota sebagai pembeli dan selanjutnya BMT sebagai penjualnya.

Akad *murābahah* pada produk pembiayaan di BMT Muda Jatim Surabaya pada praktiknya sudah diterapkan. Ini terbukti bahwa pembiayaan yang dilakukan dengan akad jual beli dengan beberapa ketentuan dan kesepakatan yang berlaku antara nasabah dan pihak BMT. Misalnya dalam penentuan *margin* keuntungan pada hal ini antara nasabah dan BMT saling sepakat. Dalam hal ini pembayaran pembiayaan

---

<sup>3</sup> Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek* (Jakarta: Alvabet, 2000), 200.



*murābahah* di BMT Muda Jatim Surabaya tidak hanya di tujukan kepada anggota yang membutuhkan dana untuk modal usaha atau pembelian suatu barang seperti sepeda motor, alat-alat kerja, laptop, dll. Akan tetapi produk pembiayaan *murābahah* yang dalam prakteknya ditujukan untuk pembiayaan konsumtif berupa uang, disini BMT memberikan produk pembiayaan *murābahah* sebagai pembayaran utang kepada seorang rentenir atau bank.

Pembiayaan *murābahah* yang dilakukan di BMT Muda Jatim Surabaya mula-mula dimulai dari kebutuhan nasabah yang ingin melunasi utangnya kepada seorang rentenir dan bank, untuk membiayai anak sekolah, membiayai anak nikah, dan untuk membeli kulkas. Kemudian nasabah mengajukan pembiayaan dengan datang langsung ke BMT Muda Jatim Surabaya untuk memperoleh pembiayaan. Setelah itu nasabah dimohon untuk mengisi data untuk pengajuan pembiayaan *murābahah* dengan membawa persyaratan yang sudah diterangkan pada bab III. Setelah data diisi lengkap maka pihak BMT Muda Jatim Surabaya akan melakukan survey untuk kelayakan nasabah apakah nasabah memang layak untuk diberikan pembiayaan. Apabila dalam penyurveian nasabah dinyatakan layak untuk mendapat pembiayaan maka akan dilakukan akad *murābahah*.

Pembiayaan akad *murābahah* yang dimaksud disini bukanlah barang atau kebutuhan konsumtif untuk dibelikan sebuah barang yang diinginkan melainkan pembiayaan sebagai pembayaran utang berupa pinjaman uang,

yang mana dalam praktik di lapangan BMT Muda Jatim Surabaya menerapkan akad *murābahah*, jika ditinjau secara terminologi hal ini kurang tepat.

Nasabah pertama, ibu Hj. Kasti'ah melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk membayar utang di Bank BRI dan untuk membayar lampu. Kedua, bapak Djuniwarman melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk biaya anak sekolah. Ketiga, ibu Dwi Ana melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk pelunasan utang kepada seorang rentenir. Keempat, bapak Andi Noer melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk tambahan modal. Kelima, bapak Moch. Ichsan melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk membuka bengkel sepeda motor. Keenam, bapak Moch. Holi melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk biaya nikah anak. Ketujuh, ibu Hikmah melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* untuk membeli kulkas. Pemberian pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* kepada ketujuh nasabah tersebut, dalam hal itu belum memenuhi ketentuan akad *murābahah*.

Adapun mengenai rukun dan syarat pembiayaan *murābahah*, masih ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan kesesuaiannya dengan konsep *murābahah* secara fiqh maupun teori dalam lembaga keuangan syariah. Jika dilihat dari ketentuan konsep jual beli *murābahah* adanya rukun dan

syarat yang menjadikan sah dalam akad jual beli, seperti: (i) adanya orang yang berakad, yang mana dalam hal ini yang terjadi di BMT Muda Jatim Surabaya adalah pihak pemohon sebagai pembeli dan pihak BMT Muda Jatim Surabaya sebagai penjual. (ii) objek akad (*mābi'*), barang yang diperjualbelikan ada pada penjual dan telah dimiliki penjual dan halal zatnya. Dalam hal ini tidak ada barang yang diperjualbelikan dalam pembiayaan *murābahah*. (iii) harga (*thīman*) yaitu harganya berupa harga asal ditambah dengan keuntungan, harga tidak boleh berubah selama masa perjanjian. (iv) adanya akad (*sighot*) dalam hal ini sudah tertuang dalam dalam surat perjanjian pembiayaan *murābahah*.

Pemberian pembiayaan *murābahah* belum dikatakan sah apabila ada salah satu rukun dan syarat yang belum terpenuhi, yakni objek akad (*mābi'*). Tidak ada barang yang dapat diperjualbelikan dalam pemberian pembiayaan *murābahah* ini. Jika melihat praktik di lapangan, BMT Muda Jatim Surabaya dengan nasabah tidak ada perjanjian jual beli melainkan perjanjian pinjam meminjam uang untuk keperluan membayar utang kepada seorang rentenir atau bank. Pengajuan pembiayaan sebagai pembayaran utang menggunakan akad *murābahah*, dalam hal ini utang tidak menghasilkan keuntungan materi berupa uang akan tetapi memberikan materi. Selain itu yang disediakan oleh pihak BMT Muda Jatim Surabaya adalah berupa uang, yang dalam ketentuan dari akad *murābahah* pasal 1 haruslah ada barang yang diperjualbelikan. Sehingga

















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.

Dari pendapat para Ulama dan ketentuan umum akad *murābahah* dalam fatwa DSN MUI diatas sudah jelas bahwa praktik pembiayaan *murābahah* diperuntukkan untuk jual beli suatu barang, sehingga praktik yang ditetapkan olen BMT Muda Jatim Surabaya menggunakan akad *murābahah* dalam hal ini kurang tepat atau dianggap belum sesuai dengan ketentuan akad *murābahah*. Sebab dalam perjanjian akad *murābahah* tersebut pihak BMT dan nasabah tidak ada perjanjian jual beli melainkan pinjaman uang.

Menurut hukum Islam akad yang diterapkan oleh BMT Muda Jatim Surabaya dalam pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* dianggap belum sesuai. Selain karena tidak ada unsur transaksi jual beli suatu barang, rukun dan syarat yang ada dalam akad *murābahah* tidak terlaksana.



dicantumkan, serta agar anggota mengetahui prinsip syariah yang sebenarnya. Dan lebih meningkatkan pembenahan dalam penentuan akad untuk pembiayaan yang diajukan oleh anggota nasabah.

2. Dalam menentukan akad pembiayaan *murābahah* sebaiknya sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 serta tetap mempertahankan praktik syariah yang telah dijalankan dengan mengacu pada fatwa-fatwa yang telah ditetapkan oleh MUI dan landasan syariah yang sudah ada.
3. Dalam pembiayaan sebagai pembayaran utang tersebut, BMT dapat memberikan akad *Qardh bi Rahn*. Pembiayaan *Qardh bi Rahn* ini yaitu pemberian pinjaman dari BMT kepada nasabah yang disertai dengan penyerahan barang sebagai jaminan atas utang. BMT dapat meminta biaya jasa (*ujrah*) atas barang jaminan nasabah untuk pemeliharaan atau untuk biaya operasional lainnya. Dan besaran *ujrah* tersebut harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal.





- Sabiq, Sayyid, *Fiqh al-Sunah* (Kairo: Maktabah Dar al-Turas,tth, Juz III
- Santoso, Totok Budi dan Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2006
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Group, t.t.
- Sumarsono, Sony, “*Metode Riset Sumber Daya Manusia*”, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004
- Surat perjanjian akad *murābahah* di BMT Muda Jatim Surabaya
- Sutedi, Adrian, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2009
- Tanzeh, Ahmad, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras, 2011
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008
- Uswatun Chasanah. “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktek Murābahah Program Pembiayaan Usaha Syariah (PUSYAR) Untuk UMKM Dan IKM di PT. BPR Syariah Kota Mojokerto*”. Skripsi--UIN Sunan Ampel, 2011
- Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Putaka, 2012
- Wawancara, Istikharoh, Surabaya, 13 September 2017
- Wawancara, Kasti’ah, Surabaya, 19 September 2017
- Wawancara, Djuniwarman, Surabaya, 19 September 2017
- Wawancara, Dwi Ana, Surabaya, 19 September 2017
- Wawancara, Andi Noer, Surabaya, 19 September 2017
- Wawancara, Muhammad Ikhsan, Surabaya, 19 September 2017
- Widi, Restu Kartiko, *Asas Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010
- Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003