

**TEKNIK PENENTUAN MARGIN PENDAPATAN *MURĀBAHĀH*
DI BMT MUDA (MANDIRI UKHUWAH PERSADA)
KEDINDING LOR SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Ekonomi Syariah**



Oleh

Nabilah

NIM. C04210085

**PERPUSTAKAAN
UIN SUNAN AMPEL SURABAYA**

No. KLAS

No. REG

: E.2015/ES/078

**K
E.2015
078
ES**

ASAL BUKU :

TANGGAL :

**UIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDY EKONOMI SYARIAH**

**SURABAYA
2015**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : NABILAH
NIM : C04210085
Program : Strata Satu (S-1)
Prodi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul : Teknik Penentuan Margin Pendapatan *Murabahah* di BMT
MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya

dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa SKRIPSI ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 20 Desember 2014

Saya yang menyatakan,



NABILAH
C04210085

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Nabilah NIM. C04210085 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 20 Desember 2014

Pembimbing,



Dr. H. Mohammad Arif, MA
NIP. 197001182002121001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nabilah nim C04210085 ini telah dipertahankan di depam sidang Majelis Skripsi Fakultas Bisnis dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari jum'at, Tanggal 19 Desember 2014, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Ketua,



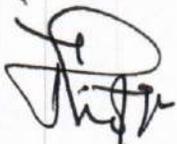
Dr. H. Mohammad Arif, MA
NIP. 197001182002121001

Sekretaris,



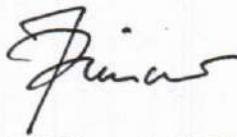
Andhy Permadi, M. Kom
NIP . 198110142014031002

Penguji I,



Dr. Iskandar Ritonga, M. Ag
NIP. 196506151991021001

Penguji II,



Fatikul Himami, M.EI
NIP. 198009232009121002

Pembimbing,



Dr. H. Mohammad Arif, MA
NIP. 197001182002121001

Surabaya, 11 Februari 2015

Mengesahkan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Prof. Akh. Muzakki, M.Ag, Grad. Dip. SEA, M.Phil, Ph.D
NIP. 197402091998031002

ABSTRAK

Skripsi berjudul "Teknik Penentuan Margin Pendapatan *Murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya" ini merupakan hasil penelitian kualitatif yang bertujuan menjawab permasalahan tentang bagaimana prosedur pembiayaan *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya dan bagaimana perhitungan margin pendapatan *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya.

Data penelitian terhimpun dari wawancara secara langsung dengan nasabah, karyawan dan manager BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) di Kedinding Lor Gang Tanjung Surabaya mengenai proses pembiayaan *murabahah* yang didukung dengan data dokumentatif serta literatur pendukung yang relevan terhadap permasalahan yang penulis angkat. Selanjutnya, penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa: (1) Prosedur pembiayaan di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) telah dilakukan dengan baik karena menerapkan sistem pembiayaan yang sesuai dengan tuntutan syariah, efektif, efisien, berjalan sesuai dengan program kerja organisasi serta tercapainya pencapaian hasil yang diharapkan BMT dengan tetap mempertahankan kaidah untuk saling menguntungkan kedua belah pihak antara mitra dengan BMT. (2) Penentuan perhitungan margin pendapatan *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) sudah disesuaikan dengan tuntutan syariah di mana apabila sudah terjadi kesepakatan menjadi mitra atas dasar negosiasi dijelaskan harga beli yang ditambah biaya yang dikeluarkan dan ditambah keuntungan yang diperoleh BMT. Sedangkan metode dalam penentuan margin yang dilakukan BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) hanya menggunakan metode *Mark-up Pricing*, yakni penentuan tingkat harga dengan *me-mark-up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

Berdasarkan kesimpulan di atas, peneliti dapat memberikan beberapa saran: Sebaiknya BMT mengadakan evaluasi mengenai prosedur yang ada sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada). Selain itu, hendaknya melakukan penganalisaan yang lebih tepat terhadap mitra dan dilakukan pengidentifikasian dan evaluasi hal-hal yang menjadi faktor penyebab dari mitra yang bermasalah dalam pengembalian angsuran tersebut dengan cara melakukan survei terhadap usaha mitra, dan sebaiknya mitra bersikap terbuka mengenai usahanya dan kesanggupan dari mitra dalam pengembalian angsuran, kesanggupan dalam pembayaran uang di muka, konsisten dengan segala ketentuan yang diberlakukan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada).

Kata Kunci: Penentuan Margin; *Murabahah*

dan saudara-saudariku tercinta atas kesabarannya serta doanya yang tak pernah putus. Semoga membuahkan keberkahan.

Dengan segala kekurangan, kelemahan dan keterbatasan ilmu yang dimiliki, penulis berharap adanya koreksi dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini, karena penulis menyadari sepenuhnya bahwa isi skripsi ini masih sangat *debatable*. Akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, terutama bagi mereka yang memiliki *concern and interest* terhadap peningkatan kualitas lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Surabaya, 20 Desember 2014

Penulis

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah	9
D. Kajian Pustaka	10
E. Tujuan Penelitian	13
F. Kegunaan Hasil Penelitian	13
G. Definisi Operasional	14
H. Metode Penelitian	15
I. Sistematika Penulisan	21
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Tinjauan Teoritis tentang BMT	23
1. Pengertian BMT	23
2. Badan Hukum BMT	27
3. Asas, Landasan, dan Prinsip Operasional BMT	27
4. Visi, Misi, dan Tujuan BMT	28

5. Jenis Usaha BMT	29
6. Peran BMT	30
B. Tinjauan Teoritis tentang <i>Murabahah</i>	31
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	31
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	32
3. Syarat dan Rukun <i>Murabahah</i>	34
4. Aplikasi <i>Murabahah</i> dalam Lembaga Keuangan Syariah....	36
C. Penentuan Margin pada Akad <i>Murabahah</i>	41
1. Pengertian Margin.....	41
2. Metode Penentuan Margin.....	42
3. Penetapan Harga Jual <i>Murabahah</i> yang Efisien.....	43
BAB III PENENTUAN MARGIN PENDAPATAN <i>MURABAHAH</i> di BMT MUDA (MANDIRI UKHUWAH PERSADA) SURABAYA	
A. Profil BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya	44
B. Prosedur Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya.....	60
C. Penentuan Margin Pendapatan <i>Murabahah</i> di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya	64
BAB IV ANALISIS PENENTUAN MARGIN PENDAPATAN <i>MURABAHAH</i> di BMT MUDA (MANDIRI UKHUWAH PERSADA) SURABAYA	
A. Analisis Prosedur Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya	69
B. Analisis Penentuan Margin Pendapatan <i>Murabahah</i> di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya	82
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	87
B. Saran-saran	88
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Table 1. Angsuran Pembiayaan *Murābahah*..... **67**

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

DAFTAR GAMBAR

Gambar	digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
Gambar 1. Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i>40

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

A. Latar Belakang Masalah

Jumlah lembaga keuangan syari'ah di Indonesia, baik dalam bentuk bank maupun nonbank, telah tumbuh dengan cukup pesat. Hal tersebut dapat dilihat dari jumlah lembaga keuangan syari'ah yang terus-menerus bertambah setiap tahunnya. Hal ini merupakan imbas positif dari dikeluarkannya Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang memungkinkan perbankan konvensional untuk melakukan dual banking sistem atau mendirikan divisi syari'ah (unit usaha syari'ah).

Berdasarkan data Bank Indonesia tahun 2013, jumlah Bank Umum Syari'ah (BUS) dan Unit Usaha Syari'ah (UUS) sampai dengan Oktober 2012 tidak mengalami perubahan dari tahun 2012, namun demikian jumlah jaringan kantor meningkat. Meskipun dengan jumlah BUS (11 buah) maupun UUS (24 buah) yang sama, namun pelayanan kebutuhan masyarakat akan perbankan syari'ah menjadi semakin meluas yang tercermin dari bertambahnya Kantor Cabang sari sebelumnya sebanyak 452 menjadi 508 Kantor, sementara Kantor Cabang Pembantu (KCP) dan Kantor Kas (KK) telah bertambah sebanyak 440 kantor pada periode yang sama (Oktober, 2012). Secara keseluruhan jumlah kantor perbankan syari'ah yang beroperasi sampai dengan bulan Oktober 2012 dibandingkan tahun sebelumnya meningkat dari 1.692 menjadi 2.188 kantor.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Lembaga Keuangan Syari'ah menurut Undang- Undang RI Nomor 21

Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, dapat digolongkan menjadi dua, yakni bank syari'ah dan unit usaha syari'ah (UUS). Selain dua bentuk Lembaga keuangan syari'ah tersebut di atas, terdapat pula lembaga keuangan syari'ah dalam bentuk lain, yakni *Baitul Māl wa Tamwīl (BMT)*. Meskipun belum memiliki dasar hukum tersendiri, namun karena BMT umumnya didirikan dalam bentuk koperasi, maka UU Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian menjadi payung hukum sementara bagi BMT.

Pada umumnya, produk-produk yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syari'ah di antaranya produk penyaluran dana (*financing*), produk penghimpunan dana (*funding*), dan produk jasa (*service*). Produk penyaluran dana atau pembiayaan dapat dibedakan berdasarkan tujuannya, yakni pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan pembiayaan dengan akad pelengkap.¹ Untuk produk penghimpunan dana hanya menggunakan dua prinsip, yakni dengan prinsip *wadi'ah* dan prinsip *muḍārabah*.

Meskipun demikian, ternyata dalam kenyataannya pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murābahah*) paling banyak diterapkan dalam perbankan syari'ah atau memiliki porsi terbesar dibanding pembiayaan dengan prinsip yang lain. Rahmawaty menuturkan bahwa dari beberapa hasil survei,² ternyata perbankan syari'ah pada umumnya menggunakan pembiayaan

¹ Andiwarmanto Azwar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 87.

² Anita Rahmawaty. Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Islam: La Riba*. Vol. 1No. 2, Desember 2007, 188- 189.

dengan prinsip *murābahah* sebagai metode pembiayaan utama, meliputi hampir tujuh puluh lima persen (75%) dari total kekayaan bank syari'ah. Bahkan *bank Islam* yang berada di luar Indonesia, seperti *Dubai Islamic Bank* dan *Islamic Development Bank*, ternyata juga menggunakan pembiayaan dengan prinsip *murābahah* meliputi anatar 73- 82% dari total pembiayaan unggulan yang lain, yakni pembiayaan berbasis *profit loss sharing (PLS)* seperti *muḍārabah* dan *musyārahah*.

Konsep *murābahah* pada perbankan syari'ah juga sempat menerima kritikan dari kalangan ulama. Sjahdeini dalam Rahmawaty menjelaskan munculnya kritikan didasarkan pada penerapan *murābahah* dalam perbankan syari'ah yang sama sekali tidak meniadakan bunga dan membagi resiko kepada nasabah, tetapi mempraktikkan pembebanan bunga dengan menggunakan label "produk Islam".³

Rahmawaty memberikan pendapat tersendiri bahwa anatar *mark-up* dalam *m murābahah* pada perbankan syari'ah dan bunga dalam pinjaman kredit pada perbankan konvensional, tidaklah berbeda terlalu jauh. Inilah salah satu alasan mengapa masyarakat menyamakan praktik pembiayaan pada perbankan syari'ah dan praktik pemberian kredit dengan perbankan konvensional.⁴ Muhammad menyebutkan bahwa di dalam penetapan tingkat margin akad pembiayaan *murābahah* di perbankan syari'ah harus tidak hanya menggunakan rujukan suku bunga bank konvensional.⁵

³Ibid., 189.

⁴Ibid.

⁵ Muhammad. *Manajemen Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2005), 126-142.

Penentuan harga jual beli dan tingkat margin yang jelas pada akad *murābahah* merupakan hal penting karena untuk menghindar adanya ketidakadilan pada satu pihak, yaitu pembeli. Padahal, ketidakadilan kegiatan ekonomi merupakan salah satu aspek yang dilarang dalam Islam. Nuryadin berpendapat bahwa dalam Islam, harga harus ditentukan sedemikian rupa sehingga dapat memberikan keadilan bagi kedua belah pihak, yakni pihak penjualan dan pihak pembeli.⁶ Harga yang dapat memberikan keadilan bagi kedua belah pihak adalah yang tidak memberikan keuntungan di atas normal atau tingkat kewajaran bagi penjual dan harga telah disetujui oleh pihak penjual dan pembeli.

Sistem Ekonomi Syari'ah berlandas pada prinsip-prinsip dasar yang berdasar pada syari'ah, beberapa di antaranya adalah sebagai berikut:⁷

1. Kejujuran (*al-Shidq*)

Kejujuran adalah ruh dari sistem ekonomi syari'ah. kejujuran menjadi bukti adanya komitmen akan pentingnya perkataan, tindakan dan semua yang terkait dengan perikatan dalam sistem ekonomi syari'ah sehingga dapat dijadikan pegangan dalam mu'amalah.

2. Kesetaraan (*al-Musawah*)

Prinsip kesetaraan menegaskan bahwa setiap pihak berada pada posisi yang sama dalam *mu'amalah*. Tidak boleh ada pihak yang merasa

⁶ Birusman Nuryadin. *Harga dalam Persepektif Islam*. Jurnal Ekonomi Islam: Mazahib. Vol. 4 No 1, Juni 2007

⁷ Sony Warsono. *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank* (Yogyakarta: Penerbit Asgard Chapter, 2011), 6-7.

memiliki posisi lebih tinggi dari pihak lainnya; semua *stakeholders* memperoleh keuntungan dari *mu'amalah* yang terjadi.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

3. Keadilan dan kebenaran (*al-'Adilah*)

Keadilan dan kebenaran sangat penting karena ketiadaan rasa keadilan akan mempengaruhi hasil dari transaksi tersebut.

Ayat-ayat al-Qur'an yang secara umum membolehkan jual beli, di antaranya adalah firman Allah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

"...dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"

(QS. Al-Baqarah: 275).⁸

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli. Dan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالطَّائِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

"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" (QS. An-Nisa': 29).

Pembiayaan yang dilakukan dengan menggunakan mekanisme jual-beli umumnya dikenal ada tiga yaitu *murabahah*, *salam*, dan *istishna*. Menurut Antonio dalam bukunya *Akuntansi Perbankan: dari Teori ke Praktik*, menurut sifat penggunaannya pembiayaan pada dasarnya dibagi menjadi dua yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bogor: Penerbit Sygma, 2007), 47.

merupakan pembiayaan untuk keperluan konsumsi nasabah, antara lain: pembelian rumah, motor dan keperluan konsumsi keseharian lainnya. Sedangkan untuk pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang terkait dengan modal kerja dan investasi. Yang termasuk dalam pembiayaan produktif adalah *mudārahah* dan *mushārahah* sedangkan *murābahah* sendiri termasuk dalam pembiayaan konsumtif.

Hampir di seluruh dunia bahkan di Indonesia, *murābahah* masih menjadi *the queen of finance in the bank*. Padahal pembiayaan yang dianjurkan dalam Islam adalah pembiayaan bagi hasil yang dalam hal ini adalah *mudharabah* dan *mushārahah* namun pada kenyataannya pembiayaan *in murābahah*lah yang paling banyak digunakan dalam perbankan syari'ah.

Menurut Muhammad, sejumlah alasan untuk menjelaskan popularitas *murābahah* dalam operasi investasi perbankan Islam, yaitu: (1) *murābahah* adalah suatu mekanisme jangka pendek dan dibandingkan dengan sistem *profit and loss sharing* cukup memudahkan; (2) *Mark up* dalam *murābahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam; (3) *murābahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis *profit and loss sharing*.⁹

Lembaga Keuangan Syariah yang ruang lingkupnya mikro yaitu *Baitul Māl wa Tamwīl (BMT)* juga semakin menunjukkan eksistensinya. Seperti halnya bank syariah, kegiatan *BMT* adalah melakukan penghimpunan

⁹ Muhammad. *Pengantar Akuntansi Syariah* (Jakarta: Salemba Empat, 2005), 121.

(prinsip *wadiah* dan *muḍārabah*) dan penyaluran dana (prinsip bagi hasil, jual beli dan *ijārah*) kepada masyarakat. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli dilakukan dengan *akad murābahah*, *salam*, ataupun *istishna*. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli yang paling dominan adalah *murābahah*.

Bait Māl wa al-Tamwīl “Mandiri Ukhuwah Persada” (MUDA) Jawa Timur merupakan salah satu BMT yang ada di Surabaya. BMT ini menjadi wadah yang cukup ampuh untuk secara bersama-sama meningkatkan harkat hidup masyarakat kecil. Dalam perjalanannya sejak 7 Januari 2012, BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jatim telah secara aktif dan bahu membahu menjalankan beberapa program, di antaranya adalah; 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; membuka bisnis *catering* dengan mengoptimalkan peran ibu-ibu PKK yang ada di Gang Tanjung, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Surabaya; membuka layanan pembayaran listrik, PDAM dan pulsa elektrik; menjalankan bisnis ‘printing’ di Jl. Gubeng Jaya Gang VIII dengan memberdayakan potensi beberapa mahasiswa Universitas Airlangga yang ada di kampus B; merintis pembukaan Taman Baca MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) gratis untuk masyarakat di daerah sekitar kantor BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), yakni di Jl. Kedinding Lor Gang Tanjung Nomor 47-49 Surabaya.¹⁰

¹⁰ Tim Penyusun, *Company Profile* (Surabaya: BMT MUDA JATIM, 2012), 5.

Mekanisme kerja dari BMT “Mandiri Ukhuwah Persada” pada prinsipnya sama dengan bank syariah, di mana BMT tersebut juga menerapkan sistem penghimpunan dana dari masyarakat (baik dana sosial maupun bisnis), serta menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan atau pinjaman sosial. Yang membedakannya dengan bank syariah dalam hal ini adalah pangsa pasar yang lebih kecil, yaitu seputar wilayah kota Surabaya, khususnya bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah.¹¹

Berdasarkan data yang diperoleh dari BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) ditemukan bahwa di antara lima produk pembiayaan yang ditawarkan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), yaitu *muḍārabah*, *mushārahah*, *murābahah*, *ijārah* dan *al-qarḍ*. Di antara produk pembiayaan yang paling dominan diminati oleh nasabah adalah pembiayaan *murābahah*, di mana mitra/*muḍarib* memberikan keuntungan berupa *margin* yang telah disepakati.

BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) memberikan wewenang kepada nasabahnya untuk melakukan pembelian barang, sehingga akan terdapat perbedaan perlakuan akuntansi. Perlakuan akuntansi terhadap transaksi pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) tersebut telah diatur mengenai pengukuran. Menurut Bapak Hudaifah, batas pengukuran margin *murābahah* yaitu dilihat berdasarkan perhitungan transaksi pembiayaan dan *benchmark*.¹² Sedangkan penentuan margin pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) yaitu 9%.

¹¹ Ibid .,1.

¹² Hudaifah Pengawas BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 16 Mei 2014.



apabila nasabah meminjam uang sejumlah satu juta dengan batas waktu satu tahun dengan ketentuan marginnya 9%, maka yang harus diangsur oleh nasabah setiap bulannya jumlah pinjaman dibagi jangka waktu dikalikan dengan margin.

Mitra *muamalah* dalam pelaksanaan pembayaran angsuran sangat variatif, ada yang tepat waktu, ada juga yang lebih awal dari waktu yang ditentukan bahkan ada yang tidak tepat waktu. Walaupun dalam *akad* pembiayaan *murābahah* sudah disepakati batas waktu pembayaran pembiayaannya, akan tetapi terdapat mitra yang membayar angsurannya tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati sehingga bisa dikatakan bahwa mitra tersebut bermasalah. Sehubungan dengan adanya mitra yang bermasalah tersebut maka akan mempengaruhi pada waktu dan biaya yang dikeluarkan oleh pihak *BMT*.¹³

Berangkat dari permasalahan di atas, penulis sangat tertarik untuk meneliti penentuan margin pendapatan *murābahah* tersebut dengan judul:

“Teknik Penentuan Margin Pendapatan *Murābahah* di BMT Mandiri Ukhuwah Perasada Kedinding Lor Surabaya.”

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah yang dijelaskan, maka masalah yang dapat diidentifikasi pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penentuan margin pendapatan *murābahah*.
2. Penentuan harga jual beli.

¹³ Ibid.

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut, peneliti membatasi masalah pada pokok bahasan berikut:

1. Prosedur pembiayaan atau pendapatan *murabahah*.
2. Perhitungan margin pendapatan *murabahah*.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembiayaan *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya?
2. Bagaimana perhitungan margin pendapatan *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan diseperti masalah yang akan diteliti, sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan/duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.¹⁴

Kajian pustaka ini dimaksudkan untuk memberikan informasi tentang penelitian-penelitian atau karya-karya ilmiah lain yang berhubungan dengan penelitian ini agar tidak terjadi duplikasi atau pengulangan. Di samping itu dapat memberikan rasa percaya diri dari dalam melakukan penelitian yang

¹⁴ Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel, 2012), 9.

penulis lakukan, sebab dengan kajian pustaka semua konstruksi yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
 Asmi Nur Siwi Kusmiyati.¹⁵ *Risiko akad dalam pembiayaan Murābahah pada BMT di Yogyakarta*. Dari hasil penelitian diperoleh bahwa BMT Dana Insani dan BMT BIF Nitikan mengalami risiko penyalahgunaan dana oleh anggota, sedangkan BMT Sejahtera mengalami risiko tidak dapat membelikan barang yang dibutuhkan anggota. BMT Dana Insani dan BMT BIF Nitikan belum pernah mengalami risiko yang terkait dengan objek yaitu karena pembelian barang diwakilkan kepada anggota. Sedangkan BMT Amratani tidak dapat membelikan barang yang dibutuhkan anggota.

Annisa Hafid.¹⁶ *Analisis Penetapan Tingkat Marjin Akad Pembiayaan Murābahah: Studi Kasus pada Baitul Māal wa Tamwil BMT Sidogiri cabang pamekasan*. Dari hasil penelitiannya dapat disimpulkan tidak adanya penggunaan rujukan suku bunga untuk menetapkan tingkat marjin pada akad pembiayaan *murābahah*. Tingkat margin akad pembiayaan *murābahah* pada BMT Sidogiri Cabang Pamekasan ditentukan berdasarkan beberapa komponen yakni, tingkat nisbah bagi-hasil dengan BTN Syari'ah Malang, tingkat rata-rata marjin pasar, tingkat laba yang diinginkan, dan biaya perolehan serta biaya lainnya. Komponen-komponen tersebut menyumbang andil yang seimbang pada proses penentuan tingkat margin *murābahah*.

¹⁵ Asmi Nur Siwi Kusmiyati, *Risiko Akad dalam Pembiayaan Murābahah pada BMT di Yogyakarta*, (Skripsi pada Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Syari'ah, UIN Kalijaga, 2008)

¹⁶ Annisa Hafid, *Analisis Penetapan Tingkat Marjin Akad Pembiayaan Murābahah*, (Skripsi pada Jurusan Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas UIN Kalijaga, 2011).

Muhamad Ali Ridlo.¹⁷ *Metode Penentuan Harga Jual Beli Pada Akad*

Murābahah di BPRS Asad Alif Cabang Semarang. Dari penelitian ini

didapatkan bahwa penentuan harga jual *murābahah* di BPRS Asad Alif memang menunjukkan kesyari'ahannya, karena metode yang digunakan sangat berbeda yang digunakan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah pada umumnya yang dirasa masih sama dengan cara penentuan harga jual beli di Lembaga Keuangan Konvensional yaitu masih menggunakan suku bunga sebagai benchmark. Selain itu, harga menjadi lebih murah, tidak ada biaya administrasi dan tidak takut akan pengaruh suku bunga ketika mengalami fluktuasi. Namun, kelemahan metode ini adalah kemungkinan pendapatan Bank menurun kalau nasabah tetap bahkan lebih sedikit dari bulan sebelumnya. Nasabah yang berasal dari karyawan merasa sedikit terbebani karena perhitungan margin disamakan. Biasanya mereka mendapatkan harga spesial dari bank, namun karena metode ini tidak ada lagi harga spesial itu.

Dari beberapa penelitian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian ini berbeda dengan beberapa penelitian sebelumnya. Perbedaannya terletak pada: *Pertama*, objek penelitian ini secara khusus menyoroti tentang penentuan margin pendapatan *murābahah*; *Kedua*, *locus* penelitiannya khusus di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Kedinding Lor Surabaya.

¹⁷Muhamad Ali Ridlo, *Metode Penentuan Harga Jual Beli pada Akad Murābahah di BPRS Asad Alif Cabang Semarang*, (Skripsi Pada Jurusan Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas Semarang. 2011).

E. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan, pasti ada tujuan yang ingin dicapai.

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui serta mendeskripsikan prosedur pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya.
2. Untuk mengetahui serta menganalisis perhitungan margin pendapatan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, ada beberapa kegunaan yang dapat diambil secara teoritis maupun praktis, yakni sebagai berikut:

1. Segi Teoritis:
 - a. Bagi Peneliti, dapat dijadikan sebagai media untuk membuktikan kesesuaian antara teori dengan praktik di lapangan, terutama yang berkenaan dengan praktik *murābahah* di BMT atau perbankan syari'ah;
 - b. Bagi UIN Sunan Ampel, dapat menjadi kontribusi bagi khazanah kepustakaan, sehingga bisa dijadikan referensi untuk penelitian berikutnya.
2. Segi Praktis:
 - a. Sebagai upaya memberikan penyadaran dan pemahaman kepada masyarakat tentang ketentuan margin dalam transaksi *murābahah* di BMT atau perbankan syari'ah.

b. Untuk memberikan pertimbangan kepada pihak-pihak yang terlihat

langsung dalam praktik *murābahah*, agar senantiasa tetap berpegang teguh pada aturan muamalah yang berlaku di dalam hukum Islam.

G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan dalam memahami skripsi ini, penulis mendefinisikan beberapa istilah dari judul penelitian ini, yakni sebagai berikut:

1. Penentuan Margin: adalah penetapan keuntungan dari harga jual sejumlah tertentu dengan mempertimbangkan keuntungan yang akan diambil, biaya-biaya yang ditanggung termasuk antisipasi timbulnya kemacetan dan jangka waktu pengembalian.¹⁸ Sedangkan penentuan margin di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) adalah penentuan keuntungan yang didapatkan oleh pihak BMT dari para nasabah yang telah disepakati bersama pada awal peminjaman yang mana ketentuan yang ditetapkan margin oleh BMT adalah 9% dari modal yang dipinjamkan.
2. *Murābahah*: adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam *murābahah*, tingkat keuntungan harus disepakati terlebih dahulu di awal akad.¹⁹ Sedangkan akad *murābahah* pada BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) memberikan fasilitas

¹⁸ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 17.

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Pers, 2001), 101.

pembiayaan kepada anggotanya untuk pembelian barang baik barang modal usaha maupun barang konsumtif.

3. BMT: adalah kependekan dari *Baitul Māl wa Tamwīl* atau dapat ditulis *Baitul māl wa baitul tamwīl*. Secara *lughowi*, *baitul māl* berarti rumah dana dan *baitul-tamwīl* berarti rumah usaha. *Baitul māl* berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus *mentaṣarufkan* dana sosial. Sedangkan baitul tamwil merupakan lembaga bisnis yang bermotif laba.²⁰ Sedangkan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah lembaga keuangan mikro yang komitmen dengan syariah.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa maksud dari definisi operasional adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur dan perhitungan margin pendapatan *murābahah* yang dilakukan oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian kualitatif yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dapat juga dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Penelitian lapangan biasanya membuat catatan lapangan secara

²⁰ Muhammad Ridwan. *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* (Yogyakarta: UII Perss, 2004), 126-127.

ekstensif yang kemudian dibuatkan kodenya dan dianalisis dalam berbagai cara.²¹

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

2. Data yang Akan Dikumpulkan

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk biasa menjawab permasalahan yang telah diajukan adalah sebagai berikut:

- a. Sejarah berdirinya BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya dan yang terkait dengan objek penelitian.
- b. Data tentang prosedur dan penentuan margin pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

3. Sumber Data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh.²² Untuk memudahkan mengidentifikasi sumber data, maka penulis mengklafikasikan menjadi dua jenis sumber, yaitu:

a. Sumber data primer

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Sumber data ini adalah berupa jawaban dari wawancara, baik jawaban tulisan maupun lisan.²³ Sumber data berasal dari pihak berikut:

- 1) Manajer dan Pegawai BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jl. Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya.
- 2) Nasabah BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jl. Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya.

²¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008), 26.

²² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 114.

²³ *Ibid.*

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder ini merupakan sumber data pelengkap yang berupa bahan-bahan literatur, yakni:

- 1) Pembukuan di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jl. Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya.
- 2) BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) jatim, *Company Profile*.
- 3) *Manajemen Baitul Māl wa Tamwīl (BMT)*, karya Muhammad Ridwan
- 4) *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, karya Faturrahman Djamil.
- 5) *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktik*, karya Syafi'i Antonio.
- 6) *Akutansi Transaksi Syari'ah*, karya Sony Warsono.
- 7) Dan literatur lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data yang dimaksudkan di sini adalah

teknik atau metode pengumpulan data, yaitu:

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.²⁴ Jenis observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi "berperan serta pasif", yaitu peneliti hanya melakukan satu fungsi sebagai pengamat saja agar dapat mempertahankan objektivitasnya.

²⁴Amirul Hadi dan H. Haryono, *Metode Penelitian* (Bandung: Pustaka Setia, 1998), 129.

Observasi ini akan digunakan untuk mengamati secara langsung ke lokasi penelitian BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya. Kemudian berbaur dengan orang-orang yang terlibat dalam penentuan margin pendapatan *murābahah*. Hasil dari kegiatan ini adalah catatan lapangan. Proses pencatatan dilakukan pada hal-hal yang terkait dengan penentuan margin pendapatan *murābahah*.

b. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data yang biasanya terjadi tanggung jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis dan berpijak pada tujuan penelitian.²⁵ Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah “wawancara tidak struktur”,²⁶ dengan alasan agar peneliti lebih leluasa memperluas pertanyaannya, sebab bisa jadi di lapangan ditemukan fakta-fakta baru yang bisa dikembangkan.

Dalam melaksanakan wawancara, peneliti mewawancarai antara lain menajer dan pegawai BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dan nasabah. Semuanya sebagai informan pertama dalam penelitian ini dan mengadakan wawancara mengenai penentuan margin pendapatan *murābahah* seperti bagaimana analisis pembiayaannya, skema *murābahahnya*, dan sebagainya yang terkait dengan topik penelitian.

²⁵ Yatim Riyanto, *Metodologi Penelitian* (Surabaya: Penerbit SIC, 2001), 82.

²⁶ Wawancara tidak struktur merupakan pedoman wawancara yang hanya memuat garis besar yang akan ditanyakan. Lihat: Arikunto, *Prosedur Penelitian*, 227

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan data dengan mencatat data yang sudah ada. Di antara kegiatannya adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah prasasti, notulen rapat, legger, agenda, dan sebagainya.²⁷

Metode dokumentasi ini akan digunakan untuk mengumpulkan data berupa literatur, seperti kitab-kitab dan buku yang dijadikan sebagai referensi, dan juga dokumen tentang penentuan margin pendapatan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) Jl. Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya.

5. Teknik Pengelolaan Data

Pengelolaan data dilakukan dengan cara penggunaan *checking*, *organizing* dan *coding*:

a. *Checking* (Pengecekan)

Pengecekan data dilakukan dengan cara memeriksa lagi lembar transkrip data wawancara, observasi dan dokumen yang ada. Ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelengkapan data atau informasi yang diperlukan.

b. *Organizing* (Pengelompokan)

Pengelompokan data dilakukan dengan memilah-milah data sesuai arah dan fokus penelitian dengan lembar klasifikasi data

²⁷ Arikunto, *Prosedur Penelitian*, 231.

tersendiri, agar mudah dalam penyusunan analisis data sesuai fokus penelitian.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

c. *Coding* (Pemberian kode)

Pemberian kode ini dimaksudkan untuk menentukan data atau informasi berdasarkan teknik pengumpulan data.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan-urutan data, mengorganisasikannya ke dalam satu pola, kategori dan satuan uraian data.²⁸

Untuk memenuhi konsep dasar ini peneliti melakukan analisis secara komprehensif dan lengkap, yakni secara mendalam dari berbagai aspek sesuai lingkup penelitian sehingga tidak ada yang terlupakan.²⁹

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dengan menggunakan metode berikut ini:

a. Deskriptif Analisis

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Metode deskriptif analisis yaitu memberikan gambaran secara luas dan mendalam yang selanjutnya dilakukan analisis terhadap sumber-sumber atau literatur yang diperoleh sebelumnya.³⁰ Dalam penelitian ini peneliti mendeskripsikan penentuan margin pendapatan *murabahah* kemudian menganalisis data yang telah diperoleh.

Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penelitian secara sistematis, faktual dan

²⁸ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 248.

²⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Cifi Aditya Bakti, 2004), 172.

³⁰ Pius A Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, 108.

akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.³¹

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

b. Pola Pikir Deduktif

Untuk menarik kesimpulan secara sah, maka digunakan pola pikir deduktif, yaitu proses pendekatan yang berangkat dari kebenaran umum mengenai materi suatu teori dan menggeneralisasikan kebenaran tersebut pada suatu peristiwa atau data tertentu yang berciri sama dengan fenomena yang bersangkutan.³² Artinya, analisis dilakukan untuk menyimpulkan penentuan margin pendapatan *murabahah* di BMT Muda Jl. Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang masing-masing menampakkan titik berat yang berbeda, namun dalam satu kesatuan yang berhubungan sehingga tidak dapat dipisahkan.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Bab pertama adalah pendahuluan yang mengurai latar belakang masalah, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua merupakan landasan berpikir peneliti dalam menggali, mengumpulkan, menganalisis dan menyajikan hasil penelitian yang terangkai

³¹ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005), 63.

³² Saifuddin Anwar, *Metodologi Penelitian*, 40.

dalam tema-tema antara lain tinjauan umum tentang: BMT, *murābahah*, Margin dalam pembiayaan Syari'ah.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Bab ketiga merupakan bahasan penyajian data lapangan yang akan menggambarkan tentang Profil BMT Mandiri Ukhuwah Persada, mulai dari sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur, Produk-Produk di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), akad *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), penentuan margin pendapatan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Selain pemaparan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), bahasan bab ini juga akan memuat data-data (dari hasil wawancara) tentang Penentuan Margin Pendapatan *Murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jl. Kedinding Lor Gg. Tanjung Surabaya.

Bab keempat merupakan analisis data, yakni memadukan antara teori sebagaimana yang dipaparkan pada bab kedua dengan apa yang peneliti temukan di lapangan (pada bab ketiga) sebagai hasil penelitian yang akan digambarkan secara sistematis dan kritis dalam bahasan bab ini yang meliputi prosedur dan perhitungan margin pendapatan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

Bab kelima merupakan sebuah penutup dari hasil penelitian ini yang memuat kesimpulan dan saran-saran.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

BAB II

TINJAUAN TEORITIS TENTANG BMT, TINJAUAN TEORITIS TENTANG *MURABAHAH*, dan PENENTUAN MARGIN PADA AKAD *MURABAHAH*

A. Tinjauan Teoritis tentang BMT

1. Pengertian BMT

Baitul Māl wat Tamwīl (BMT) yaitu sistem intermediasi keuangan di tingkat mikro yang didalamnya terdapat *Baitul Māl* dan *Baitul Tamwīl* yang dalam operasionalnya dijalankan dengan menerapkan prinsip-prinsip syari'ah.¹ *BMT* dalam operasional usahanya pada dasarnya hampir mirip dengan perbankan yaitu melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan, serta memberikan jasa-jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Dari pengertian BMT di atas terdapat enam unsur yang bisa diidentifikasi dari kegiatan BMT, yakni sebagai berikut:²

a. Sistem Intermediasi keuangan

Intermediasi atau disebut perantara, di mana dalam konteks ini BMT adalah berfungsi sebagai perantara atau penghubung antara

¹ Ahmad Hasan Ridwan, *BMT dan Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004), 18.

² *Ibid.*, 20-24.

orang yang mempunyai surplus dana (dana berlebih) orang yang defisit dana (membutuhkan dana) dan sebagai perantara maka BMT mempunyai tiga fungsi yaitu menghimpun dana dalam bentuk tabungan dan simpanan, mengadministrasikan dana dan menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan dan piutang, dari proses inilah kemudian BMT menerima dan membagikan bagi hasil dari dan untuk anggotanya atau pihak lain yang menyimpan atau menabung di BMT.

b. Tingkat Mikro

Tingkat mikro memiliki pengertian bahwa BMT harus beroperasi pada tingkat mikro ini artinya yang menjadi nasabah untuk pembiayaan BMT adalah mereka yang membutuhkan pembiayaan di bawah kecil yang pada kenyataannya tidak bisa dijangkau oleh sistem perbankan, maka dalam konteks ini BMT harus mengutamakan kelompok usaha yang layak tapi tidak bankable maka ketika BMT beroperasi di wilayah ini menjadi mutlak perlunya proses pendampingan yang dilakukan oleh BMT untuk anggotanya. BMT tidak dapat disamakan dengan sistem bank (perbankan) tetapi lebih menyerupai ventura di mana fungsi pendampingan dan pembinaan terhadap nasabahnya menjadi hal yang mutlak untuk dilaksanakan oleh BMT.

c. Berbadan Hukum Koperasi

BMT dalam operasinya menggunakan badan hukum koperasi, oleh karenanya dalam maka BMT harus menjalankan prinsip-prinsip koperasi dan segala peraturan yang mengatur tentang perkoperasian.

d. *Baitul Tamwil*

Bait al-tamwil (*bait* = rumah, *al-tamwil* = pengembangan harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Pada sisi ini BMT merupakan institusi bisnis yang harus menjalankan usahanya demi mencapai keuntungan, dan harus menggunakan manajemen yang profesional.

e. *Baitul Māl*

Bait al-Māl (*bait* = rumah, *mal* = harta) menggalang titipan dana Zakat, Infaq dan Shadaqah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Pada sisi ini BMT merupakan institusi sosial jadi BMT memerankan dirinya untuk membantu kesulitan anggotanya yang mempunyai masalah sosial dan harus mampu meningkatkan kualitas anggotanya dan keluar dari masalah sosial yang dihadapinya dengan mengoptimalkan dana zakat, infaq, shadaqah, wakaf (ziswaf), iuran kesetiakawanan sosial, sumbangan/hibah dan lainnya.

f. Prinsip Syari'ah

BMT dalam segala aspek operasional harus tunduk dan tidak boleh keluar dari tatanan syari'ah maka dalam konteks ini menjadi suatu kewajiban bagi para pengurus dan pengelola BMT mengetahui dan memahami ekonomi syari'ah dan fiqih muamalah dan setidaknya dalam setiap BMT wajib adanya dewan pengawas syari'ah yang berfungsi sebagai pengawas dan pengendali operasi BMT agar tidak keluar dan melakukan penyimpangan dari konsep syari'ah. Aturan utama yang menjadi bingkai syari'ah terdapat dalam al-Qur'an dan hadits yang diantaranya memberikan pembeda antara ekonomi syari'ah dengan ekonomi konvensional, yaitu: pengharaman *ribā*, penghalalan jual beli, keadilan, prestetatif dan tolong-melolong, atau kalau menurut konsep yang terdapat dalam UU Perbankan Syari'ah yang membedakan syari'ah dan tidaknya suatu proses ekonomi adalah ada pada kata *magrib* (*maysir*- judi-, *gharar*-penipuan, *risywah*/suap, dan *ribā* bunga).

Jadi itulah unsur-unsur yang terdapat dalam BMT sebagai sebuah sistem, unsur-unsur tersebut juga bisa merupakan prinsip dan kriteria pembeda antara sistem BMT dengan sistem dan lembaga keuangan lainnya, artinya sebuah sistem kalau tidak menjalankan unsur-unsur di atas meskipun namanya BMT tidak dapat dikatakan sebagai BMT, tetapi meskipun namanya bukan BMT akan tetapi dalam praktek operasionalnya menjalankan unsur-unsur di atas itulah BMT.

2. Badan Hukum BMT

Secara hukum BMT berpayung pada koperasi, tetapi sistem operasionalnya tidak jauh berbeda dengan Bank Syariah. Sehingga, produk-produk yang berkembang dalam BMT menyerupai produk-produk yang ada di Bank Syari'ah. Efek dari berbadan hukum koperasi, BMT harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian atas perubahan Undang-undang Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian dan PP Nomor 9 tahun 1995 tentang pelaksanaan usaha simpan pinjam oleh koperasi, juga dipertegas oleh KEP. MEN Nomor 91 tahun 2004 tentang Koperasi jasa keuangan Syari'ah. Undang-undang tersebut sebagai payung berdirinya BMT (Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah).

3. Asas, Landasan, dan Prinsip Operasional BMT

Asas dan landasan BMT adalah Pancasila dan UUD 1945 serta berprinsip Syari'at Islam, keimanan, keterpaduan (*kaffah*), kekeluargaan atau koperasi, kebersamaan, kemandirian dan profesionalisme.³ Dalam operasionalnya, BMT dapat menjalankan berbagai jenis kegiatan usaha, baik yang berhubungan dengan keuangan maupun non keuangan. Adapun jenis-jenis usaha BMT yang berhubungan dengan keuangan dapat berupa:

- a. Setelah mendapat modal awal berupa simpanan pokok khusus, simpanan pokok, dan simpanan wajib sebagai modal dasar BMT,

³ Ahmad Hasan Ridwan, *BMT dan Bank Islam*, 129.

selanjutnya BMT memobilisasi dana dengan mengembangkannya dalam aneka simpanan sukarela (semacam tabungan umum) dengan beraskan akad *mudārabah* dari anggota berbentuk: a) Simpanan biasa, b) impanan pendidikan, c) Simpanan haji, d) Simpanan umrah, e) Simpanan qurban, f) Simpanan Idul Fitri, g) Simpanan walimah, h) Simpanan akikah, i) Simpanan perumahan (pembangunan dan perbaikan), j) Simpanan kunjungan wisata, k) Simpanan mudarabah (semacam deposito 1, 3, 6, 12 bulan).

- b. Kegiatan pembiayaan atau kredit usaha mikro dan kecil, antara lain dapat berbentuk: a) Pembiayaan *mudārabah*, yaitu pembiayaan total dengan menggunakan mekanisme bagi hasil, b) Pembiayaan *mushārahah*, yaitu pembiayaan bersama dengan menggunakan mekanisme bagi hasil, c) Pembiayaan *murābahah*, yaitu pemilikan suatu barang tertentu yang dibayar pada saat jatuh tempo, d) Pembiayaan *bay' bi tsaman 'ajil*, yaitu pemilikan suatu barang tertentu dengan mekanisme pembayaran cicilan, e) Pembiayaan *qard al-ḥasan*, yaitu pinjaman tanpa adanya tambahan pengembalian kecuali sebatas administrasi.⁴

4. Visi, Misi, dan Tujuan BMT

Baitul Māl Wat Tamwīl (BMT) yang merupakan salah satu bentuk LKM (Lembaga Keuangan Mikro) merupakan lembaga yang relatif tepat bagi pembinaan ekonomi umat. Mengingat dengan prinsip

⁴ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), 459.

ekonomi syariah dalam operasionalisasinya akan memungkinkan pembinaan ekonomi mikro khususnya bagi sasaran dakwah, tidak hanya dari bantuan permodalan namun yang lebih utama adalah monitoring dan evaluasi atas keberhasilan usaha juga merupakan tanggung jawab dari LKM. Hal ini merupakan persyaratan untuk menjaga kontinuitas usaha lembaga keuangan dan menghindari kegagalan pembiayaan.

- a. Visi BMT adalah mewujudkan kualitas masyarakat yang ada di sekitar BMT dengan mengembangkan lembaga dan usaha BMT yang maju, ber-kembang, terpercaya, aman, nyaman, transparan, dan berkehati-hatian sehingga terwujud kualitas masyarakat yang selamat, damai, dan sejahtera.
- b. Misi BMT adalah mengembangkan BMT yang maju dan berkembang, terpercaya, aman, nyaman, transparan, dan berkehati-hatian sehingga terwujud kualitas masyarakat yang selamat, damai, dan sejahtera.
- c. Tujuan BMT adalah untuk mewujudkan kehidupan keluarga dan masyarakat di sekitar BMT yang selamat, damai, dan sejahtera.⁵

5. Jenis Usaha BMT

Masih menurut Aziz dan Ulfa dalam bukunya *Kapita Selekta Ekonomi Islam Kontemporer*,⁶ bahwa usaha yang dilakukan BMT adalah:

⁵ Abdul Aziz dan Mariah Ulfa, *Kapita Selekta Ekonomi Islam Kontemporer* (Bandung: Alfabeta, 2009), 118.

⁶ *Ibid.*, 118-119.

- a. Mengembangkan usaha simpan-pinjam dengan prinsip bagi hasil.
- b. Mengembangkan lembaga dan bisnis Kelompok Usaha Muamalah yaitu kelompok simpan pinjam yang khusus binaan BMT.
- c. BMT telah berkembang cukup mapan memprakasai pengembangan badan usaha sektor riil (BUSRIL) dan POKUSMA sebagai badan usaha pendamping menggerakkan ekonomi riil rakyat kecil di wilayah kerja BMT tersebut yang manajemennya terpisah sama sekali dari BMT.
- d. Mengembangkan jaringan kerja dan jaringan bisnis BMT dan sektor riil mitranya sehingga menjadi barisan semut yang tangguh sehingga mampu mendongkrak kekuatan ekonomi bangsa Indonesia.

6. Peran BMT

Menurut Huda dan Heykal,⁷ bahwa BMT memiliki beberapa peran berikut:

- a. Menjauhkan masyarakat dari praktik ekonomi yang bersifat non Islam dan aktif melakukan sosialisasi tentang arti penting sistem ekonomi Islam. Hal ini bisa dilakukan dengan pelatihan-pelatihan mengenai cara-cara bertransaksi yang Islami, misalnya supaya ada bukti dalam transaksi, tidak curang dalam menimbang barang, jujur, dan sebagainya.
- b. Melakukan pembinaan dan pendanaan usaha kecil. BMT harus bersikap aktif dalam menjalankan fungsi sebagai lembaga keuangan

⁷ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), 364.

mikro, misalnya dengan jalan pendampingan, pembinaan, penyuluhan, dan pengawasan terhadap usaha-usaha nasabah.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- c. Melepaskan ketergantungan masyarakat pada rentenir, sebab rentenir mampu memenuhi keinginan masyarakat dalam memenuhi dana dalam segera. Maka BMT harus mampu melayani masyarakat dengan lebih baik, misalnya selalu bersedia dana setiap saat, birokrasi yang sederhana, dan lain sebagainya.
- d. Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata. Fungsi BMT langsung berhadapan dengan masyarakat yang kompleks dituntut harus pandai bersikap. Misalnya dalam masalah pembiayaan, BMT harus memperhatikan kelayakan nasabah dalam hal golongan nasabah dan juga jenis pembiayaan yang dilakukan.

B. Tinjauan Teoritis tentang *Murābahah*

1. Pengertian *Murābahah*

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Kata *murābahah* berasal dari kata *ribhu* (رَبْح) yang artinya keuntungan.⁸ Hasbi Ash Shiddieqy menganggap *murābahah* adalah menjual barang dengan mengambil keuntungan (laba) yang tertentu.⁹ Sayyid Sabiq mengartikan *murābahah* sebagai penjualan dengan harga pembelian barang berikut untung yang diketahui,¹⁰ sedangkan pendapat lain mengartikan *murābahah* sebagai jual-beli di mana harga dan

⁸ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam: Tinjauan Antar Mazhab* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), 353.

⁹ Ibid.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, terj. Kamaludin A. Marzuki (Bandung: Pustaka, 1988), 83.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli.¹¹ Dalam *murābahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Murābahah* merupakan satu bentuk perjanjian jual-beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual-beli yang berlaku dalam muamalah Islam.¹²

Untuk lebih mudah memahami pengertian *murābahah* dapat dibandingkan dengan lain. Karena selain *murābahah* juga terdapat jual-beli tauliyah (menjual harga barang sesuai dengan harga modal; tidak lebih dan tidak kurang) dan jual-beli *wadfi'ah* (menjual barang dagangannya di bawah harga pembelian barang tersebut).¹³

Ketiga bentuk jual-beli ini mempunyai kesamaan yaitu penjual dan pembeli sama-sama mengetahui harga asal dari suatu barang. Perbedaannya hanya dalam menentukan keuntungan. Selain itu, akad *murābahah* tidak mempunyai keterkaitan dengan waktu.

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa jual-beli *murābahah* adalah jual-beli di mana penjual dan pembeli mengetahui harga asal barang dan pembeli memberikan sejumlah keuntungan kepada penjual dengan kesepakatan bersama.

2. Landasan Hukum *Murābahah*

Sejauh sepengetahuan penulis, kiranya tidak ada landasan hukum tentang *murābahah* oleh ulama-ulama awal. Sebab baik dalam nash

¹¹ Zaenul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek* (Jakarta: Alfabet, 2001), 21.

¹² Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Pers, 2000), 22.

¹³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, 83.

tidak terdapat rujukan secara langsung tentang keabsahan transaksi *murabahah*. Tetapi para ekonom-ekonom Islam semisal Muhammad menggunakan landasan hukum berdasarkan landasan jual-beli secara umum.¹⁴

a. Landasan Al-Qur'an

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
مِجْتَرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu” (QS. An-Nisa’: 29).¹⁵

وَ اَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَ حَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah telah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.” (QS. al-Baqarah: 275).¹⁶

b. Landasan Sunnah

Landasan Sunnah yang menjadi dasar praktik *murabahah* adalah sebagai berikut:

عن رفاعة بن رافع رضى الله عنه أن النبي ص.م. سئل أى الكسب اطيب؟ قال: عمل الرجل بيده وكل
بيع مبرور. (رواه البراز وصححه الحاكم)

“Dari Rifa’ah bin Rafi’ r.a. bahwa Rasulullah saw. pernah ditanya pekerjaan apakah yang paling mulia, Rasulullah saw. menjawab: pekerjaan dengan tangannya dan setiap jual-beli yang mabrur.” (HR. Al-Bazzar, Imam Hakim mengkategorikannya sah).¹⁷

¹⁴ Muhammad, *Sistem dan Prosedur*, 23.

¹⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bogor: Penerbit Sygma, 2007), 122.

¹⁶ *Ibid.*, 69.

¹⁷ Al-Hafizh Bin Hajar Al-'Asqalani, *Bulughul Maram*, Terj. Muh Rifai dan A. Qusairi Misbah, “Bulughul Maram”, (Semarang: Wicaksana, 1989), 444.

c. Landasan Ijma'

Landasan ijma' dari *murābahah* adalah sebagai berikut:
 digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

“Umat Islam telah berkonsesus tentang keabsahan jual-beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena itu jual-beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya”.¹⁸

Bagaimanapun juga, di dalam al-Qur'an dan Hadits sahih tidak terdapat dalil yang secara khusus dan langsung membahas tentang praktik *murābahah*. Landasan *ijma'* yang disampaikan Muhammad tersebut kiranya juga tidak memiliki relevansi secara khusus terhadap *murābahah*, tetapi lebih pada jual-beli secara umum. Namun demikian, para ekonom Islam dan ahli fiqh menganggap *murābahah* sebagai bagian dari jual-beli, maka secara umum kaidah yang digunakan adalah kaidah jual-beli.

3. Syarat dan Rukun *Murābahah*

a. Syarat-syarat *Murābahah*

- 1) Si pembeli harus memiliki pengetahuan atas biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, batas laba (*mark-up*), harus ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- 2) Yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.

¹⁸ Muhammad, *Sistem dan Prosedur*, 23.

3) Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh si

penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang pada pembeli.
 digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

4) Pembayarananya ditangguhkan.¹⁹



b. Rukun-rukun *Murābahah*

1) Penjual (*bai'*), yakni pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam transaksi perbankan syari'ah, maka pihak penjualnya adalah bank syari'ah.

2) Pembeli (*musytari*), yakni pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syari'ah adalah nasabah.

3) Objek jual beli (*mabi'*), yakni barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Objek ini harus ada fisiknya.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

4) Harga (*tšaman*), yakni setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati anatar penjual dan pembeli.

5) *Ijāb Qabūl*, yakni kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. *Ijāb qabūl* harus

¹⁹ Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A Study of Riba And Contemporary Interpretation*, Terj. Arif Maftuhin "Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis", (Jakarta: Paramadina, 2002), 120.

disampaikan secara jelas atau ditulis untuk ditandatangani oleh

penjual dan pembeli.²⁰

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

4. Aplikasi *Murābahah* dalam Lembaga Keuangan Syariah

a. Aspek Teknis

Melalui prinsip *murābahah*, lembaga keuangan syariah akan membeli barang atau jasa lalu menjualnya kepada nasabahnya dengan mengambil margin keuntungan. Lembaga keuangan syariah memberikan waktu tangguh bayar pada nasabah selama jangka waktu yang disepakati bersama. Proses tentang akad *murābahah* adalah sebagai berikut:

- 1) Bank menunjukkan nasabahnya sebagai agen pembelian barang dimaksud atas nama bank, dan bank membayar harga barang. Pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi *invoice*, *draft/bill*, *confirmed delivery order* atau dokumen–dokumen sejenis. Bank harus memastikan bahwa:
 - 2) Draft/Bill tidak boleh kedaluwarsa (biasanya tidak boleh lebih dari 14 hari setelah tanggal tertulis).
 - 3) Pembiayaan ganda (*double financing*) harus dihindari.
 - 4) Bank Syariah selanjutnya menjual barang ke nasabahnya pada harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan, dan menerbitkan suatu *murābahah*

²⁰ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UII press, 2009), 58.

note bernilai nominal sebesar harga jual untuk dilunasi dengan jatuh tempo pada jangka waktu yang disepakati bersama

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- 5) Pada saat *murābahah note* jatuh tempo, nasabah membayar uang dengan mendebit rekening korannya pada bank yang dimaksud atau kliring cek.

b. Penjualan Barang Atau Jasa

- 1) Lembaga keuangan syariah membiayai biaya pembuatan barang, dan selanjutnya menjual barang tersebut kepada nasabahnya pada harga yang telah disepakati bersama, yaitu biaya ditambah margin keuntungan lembaga keuangan syariah.
- 2) Pembayaran dilakukan dengan tangguh dalam tempo jangka waktu yang disepakati bersama.
- 3) Nasabah melunasi pembayaran kepada bank pada saat jatuh tempo

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

c. Pembiayaan Kontrak *Murābahah*

- 1) Nasabah menyiapkan rincian biaya dari kontrak yang telah diberikan padanya, termasuk biaya bahan, tenaga kerja, dan biaya *overhead*.
- 2) Lembaga keuangan syariah membeli kontrak senilai biaya dan mencarikan dana pembiayaan sesuai prestasi penyelesaian kontrak.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- 3) Lembaga keuangan syariah dapat mengawasi atau menggunakan pihak ketiga, yaitu konsultan atau profesional untuk mengawasi pekerjaan nasabah dengan persetujuan nasabah.
- 4) Pada saat selesainya kontrak, bank syariah menjual kepada nasabah-nya pada harga yang disepakati bersama, yaitu harga beli ditambah margin keuntungan lembaga keuangan syariah.
- 5) Hasil pembayaran kontrak dibayarkan kepada bank dan digunakan untuk melunasi kepada lembaga keuangan syariah. Jika ada kelebihan bank mengembalikan pada nasabah.

d. Syarat Pengajuan Permohonan

1) Individu

a) Minimal berusia 21 tahun

b) Berakal sehat

c) Tidak dalam keadaan pailit

d) Mempunyai integritas pribadi yang baik.

2) Perusahaan

Badan hukum yang tidak bertentangan dengan syariah Islam disukai bila pemohon mempunyai rekening bank di lembaga keuangan syariah atau cabang-cabangnya.²¹

²¹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur*, 28.

e. Penggunaan Akad *Murābahah*²²

- 1) Pembiayaan *murābahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syari'ah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.
- 2) Jenis penggunaan pembiayaan *murābahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Alam pembiayaan investasi, akad *murābahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan diinvestasi oleh nasabah atau aka nada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
- 3) Pembiayaan *murābahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.

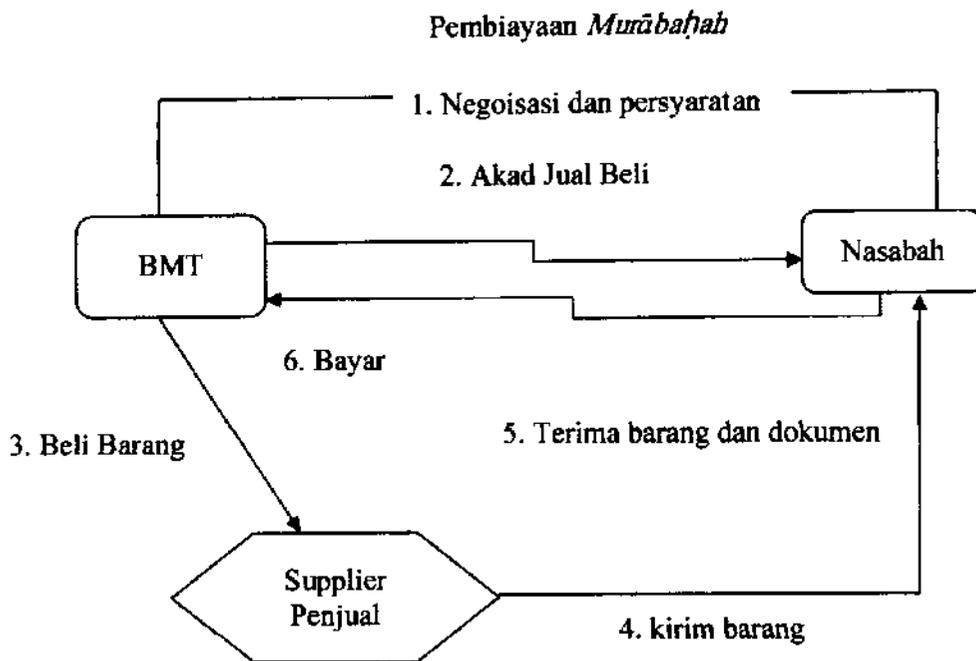
digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

²² Ismail, *Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 140-141.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

f. Alur Pembiayaan *Murābahah*

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id ²³ Skema digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id



Keterangan:

1. BMT dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi

jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.

2. BMT melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana BMT sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara BMT dan nasabah, maka bank syari'ah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang

²³ Ibid., 139-140.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

dilakukan oleh bank syari'ah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah BMT.

5. Nasabah menerima barang *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.

6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

C. Penentuan Margin pada Akad *Murabahah*

1. Pengertian Margin

Pengertian margin berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual dipasar.²⁴ Menurut informasi dari

redaksitazkiaonline.com, margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih

sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Keuntungan juga bisa diperoleh dari pemindahan saling tergantung insidental yang sah dan yang tidak saling tergantung, kecuali transfer yang tidak saling tergantung dengan pemegang saham, atau pemegang-pemegang rekening investasi tak terbatas dan yang setara dengannya.²⁵

²⁴ Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2008), 879.

²⁵ redaksitazkiaonline.com (17 Desember 2014)

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa margin adalah tingkat selisih atau kenaikan nilai dari aset yang mengalami peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual.

2. Metode Penentuan Margin

Metode Penentuan *Margin* menurut Muhammad adalah terdiri dari komponen berikut: *mark-up pricing*, *target-return pricing*, *perceived-value pricing*, dan *value pricing*.²⁶

Adapun penjelasan dari metode penentuan *margin* tersebut adalah sebagai berikut:

a. *Mark-up Pricing*

Mark-up pricing adalah penentuan tingkat harga dengan menambahkan *markup* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

b. *Target-Return Pricing*

Target-Return Pricing adalah harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang diinvestasikan. Dalam bahasan keuangan dikenal dengan *return on investment (ROI)*. Dalam hal ini perusahaan akan menentukan berapa *return* yang akan diharapkan atas modal yang diinvestasikan.

c. *Received-Value Pricing*

Received-Value Pricing adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan

²⁶ Muhammad, *Sistem dan Prosedur*, 132.

melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

d. *Value Pricing*

Value Pricing adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Persis seperti ungkapan *ono rego ono rufo*, artinya: barang yang baik pasti harganya mahal.

3. Penetapan Harga Jual *Murābahah* yang Efisien

Cara yang dilakukan Rasulullah ini dapat dipakai sebagai salah satu metode lembaga keuangan syariah/BMT dalam menentukan harga jual produk *murābahah*.

Menurut Muhammad, secara matematis harga jual barang oleh Bank/BMT kepada calon nasabah pembiayaan *murābahah* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:²⁷

a. Rumus harga jual:

$$\text{Harga jual} = \text{Harga beli} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan}$$

b. Rumus perhitungan *Cost Recovery*:

$$\text{Cost Recovery} = \frac{\text{Proyeksi biaya operasi}}{\text{Target volume pembiayaan}}$$

c. Rumus perhitungan *margin* dalam persentase:

$$\text{Margin dalam Persentase} = \frac{\text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan} \times 100\%}{\text{Harga beli Bank/BMT}}$$

²⁷ Ibid., 140.

BAB III

PENENTUAN MARGIN PENDAPATAN *MURABAHAH* DI BMT MUDA (MANDIRI UKHUWAH PERSADA)

A. Profil BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya

1. Sejarah Berdirinya BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada”¹

Nama Lembaga : *Baitul Māl Wat Tamwīl* “Mandiri Ukhuwah Persada”

Jawa Timur (BMT MUDA Jatim)

Alamat : Jl. Kedinding Lor Gang Tanjung No.47-49 Surabaya

Badan Hukum : P2T/10/09.01/01/V/2012

Ijin USP : P2T/13/09.06/01/V/2012

Gagasan pendirian *Baitul Māl Wat Tamwīl* “Mandiri Ukhuwah Persada” Jawa Timur diawali dari ide salah seorang alumnus *Master of Economics International Islamic University Malaysia (IIUM)*, yakni Saudari Shochrul Rohmatul Ajija. Dengan mengajak beberapa kolega yang sama-sama alumni Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, yakni Suhardianti Endi Akhsani (Onish) dan Yusifa Nur Aulia, akhirnya mereka bisa merumuskan pendirian sebuah BMT dengan nama Mandiri Ukhuwah Persada atau yang disingkat dengan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Semangat yang pantang surut mendorong ketiga perempuan tersebut berhasil meyakinkan para pendiri awal. Bahkan, Yusifa Nur Aulia sendiri pada waktu itu

¹ Tim Penyusun, *Company Profile* (Surabaya: BMT MUDA Jatim, 2012), 6.

tengah hamil tua, sehingga meski dengan terengah-engah beliau mampu turut serta mencetuskan lahirnya BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) ini.

Desember 2011 menjadi bulan bersejarah bagi rintisan pendirian BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada). Pada waktu itu telah mampu terhimpun 48 pendiri BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dengan skala Jawa Timur, yakni 20 pendiri dengan KTP Kota Surabaya, 20 pendiri dengan KTP Kabupaten/Kota Mojokerto, dan 8 pendiri dengan KTP di luar Surabaya maupun Mojokerto.

Dengan berkumpulnya 48 pendiri tersebut, mereka sepakat untuk segera mengadakan *grand launching* pada tanggal 7 Januari 2012 sebagai awal kegiatan pra operasional BMT. Bapak H. Karjadi Mintaroem, selaku pembina BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) yang meresmikan dibukanya operasional BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) yang diselenggarakan di depan kantor BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), Jl. Kedinding Lor Gang Tanjung 49 Surabaya. Tangis, haru, khidmat, semangat, dan rasa syukur nampak menyelimuti perasaan para pendiri BMT. Motto BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), yakni "Berdaya, Mandiri, Sejahtera" semakin memantapkan para pendiri, bahwa dengan ijin Allah mereka memulai kiprah dari langkah kecil untuk membangun negeri ini.

Dengan semangat yang terus menyala dan rasa saling berkorban yang tinggi demi tercapainya visi bersama, BMT MUDA (Mandiri

Ukhuwah Persada) mampu terus melejit hari demi hari. H. Sunoyo, S.Sos, salah seorang pendiri sekaligus paman dari Ketua BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) yakni, Shochrul Rohmatul Ajija, akhirnya tidak tanggung-tanggung menunjukkan komitmennya dalam membesarkan wajah dakwah ini. Beliau pun keluar dari pekerjaannya di pasar keuangan dan merintis perjuangan di BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada). Semua kemampuan beliau kerahkan termasuk tenaga, harta, waktu, dan keluarga.

Di tangan beliau selaku Manajer Utama, BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) mampu melejit diluar perkiraan awal. Badan Hukum Koperasi BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) skala Jatim telah didapat pada bulan Mei 2012. Lebih dari itu, BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) 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 (Mandiri Ukuwah Persada). Pendampingan yang diberikan tidak hanya berupa dana pembiayaan, namun juga dari sisi manajerial usaha dan spiritual para pengusaha mikro.

Bulan Mei 2012, BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) berhasil menjalin kerjasama dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Kota Mojokerto. Selain itu, Juni 2012, BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) 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 (Mandiri Ukhuwah Persada) merasa ragu untuk menerima tawaran tersebut, terlebih PT. Jamsostek adalah perusahaan milik negara yang masih dikelola secara konvensional. Sementara itu, BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah lembaga keuangan mikro yang komitmen dengan syariah. Dalam memutuskan hal ini, Ketua BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) 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 sector 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 terjalinnya kerjasama antara BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dengan PT. Jamsostek Karimunjawa Surabaya yang diikuti dengan cabang Darmo dan Perak, kini BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) 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 mengepakkan sayap BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jatim.

VISI

Menjadi BMT terkemuka, profesional dan dapat memberikan kemaslahatan bagi masyarakat Kota Surabaya pada khususnya dan Jawa Timur pada umumnya.

MISI

Untuk mencapai visi tersebut di atas maka misi BMT MUDA "Mandiri Ukhuwah Persada" adalah:

- a. Memberikan pelayanan jasa koperasi yang berbasis syariah, profesional, amanah, dan akuntabel.
- b. Memberdayakan ekonomi kerakyatan yang dapat memberikan kemaslahatan bagi ummat.
- c. Meningkatkan kualitas pegawai yang profesional dan mengerti sepenuhnya aspek-aspek BMT.

- d. Memberdayakan jaringan mahasiswa Muslim di Kota Surabaya pada khususnya dan Indonesia pada umumnya
digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
- e. Meningkatkan kinerja BMT dengan sistem berbasis teknologi informasi.
- f. Menjunjung konsistensi dalam mengaplikasikan prinsip-prinsip syariah di operasional BMT.
2. Struktur Organisasi, Pesronalia, dan Deskripsi Tugas²
- a. Struktur Organisasi dan Personalia BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Tahun 2013-2014
- Pengawas : 1. DRS. H. Karjadi Mintaroem
2. Ahmad Hudaifah, SE.,M.ec
- Ketua : Shochrul Rohmatul Ajija, SE.,M.ec
- Sekretaris : Sudarti, SE
- Bendahara : Okta Shindu Hartadinata, SE.,AK.,M.si
digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
- Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS)
- Manajer : H. Sunoyo, S.sos.,Apr
- Co. Kas Mojokerto : Siti Muchaiyah
- Teller : Istikharoh
- Administrasi : Nur Aliyatul Mahrusyah
- Account Officer : 1. Moh. Ikhsan
2. Rio Punky Saifudin
- Unit Catering : Ummu Kholifah

² Tim Penyusun, *Company Profile* (Surabaya: BMT MUDA Jatim, 2012), 9.

Unit Pengabdian Masyarakat : 1. Henny Kurniawati,SE.,M.si

2. Sri Cahyaning Umi Salama

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

b. Deskripsi Tugas

Rapat anggota

Rapat anggota adalah rapat tahunan yang diikuti oleh para pendiri dan anggota penuh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) (anggota yang telah menyetor simpanan pokok dan simpanan wajib) yang berfungsi untuk:

- 1) Merumuskan dan menetapkan kebijakan-kebijakan yang sifatnya umum dalam rangka pengembangan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) sesuai AD/ART
- 2) Mengangkat dan memberhentikan pengurus BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).
- 3) Menerima atau menolak laporan perkembangan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dari pengurus.
- 4) Untuk ketentuan yang belum ditetapkan dalam rapat anggota, akan diatur dalam ketentuan tambahan

Ketua

- 1) Memimpin rapat anggota dan rapat pengurus
- 2) Memimpin rapat bulanan pengurus dengan manajemen, menilai kinerja bulanan dan kesehatan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- 3) Ikut menandatangani surat-surat berharga serta surat-surat lain yang bertalian dengan penyelenggaraan keuangan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).
- 4) Menjalankan tugas-tugas yang diamanahkan oleh anggota BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) sebagaimana tertuang dalam AD/ART BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), khususnya mengenai pencapaian tujuan

Sekretaris

- 1) Membuat serta memelihara berita acara yang asli dan lengkap dari rapat anggota dan rapat pengurus.
- 2) Bertanggung jawab atas pemberitahuan kepada anggota sebelum rapat diadakan sesuai dengan ketentuan AD/ART.
- 3) Memberikan catatan-catatan keuangan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) hasil laporan dari pengelola.
- 4) Memverifikasi dan memberikan saran pada ketua tentang berbagai situasi dan perkembangan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

Pengawas

Pengawas adalah bagian yang melakukan pengawasan operasional kerja, manajemen dan aplikasi akad yang berhubungan dengan BMT MUDA

1) Pengawas Syariah, bertugas:

- a) Memastikan produk dan jasa BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) sesuai dengan syariah.
- b) Memastikan tata laksana manajemen dan pelayanan sesuai dengan syariah.
- c) Terselenggaranya pembinaan anggota yang dapat mencerahkan dan membangun kesadaran bersama sehingga anggota siap dan konsisten bermuamalah secara Islam melalui wadah BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

2) Pengawas Manajemen, bertugas:

- a) Mengawasi penerapan konsep manajemen dalam seluruh kegiatan operasional BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).
- b) Memberikan rekomendasi pelaksanaan sistem yang lebih efektif dan edukatif
- c) Melaksanakan evaluasi sistem operasional kerja BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

Pengelola

Pengelola adalah pelaksana operasional harian BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), pengelola terdiri dari manajer, Account Officer (AO), teller, Administrasi, Koordinator Wilayah Mojokerto, Koordinator Catering, dan Koordinator Unit Sosial dan Pengembangan Usaha Kecil.

1) Tugas Manajer:

- a) Melaksanakan kebijakan pengurus dalam pengelolaan Usaha BMT.
- b) Mengendalikan dan mengkoordinir semua kegiatan usaha koperasi yang dilaksanakan oleh para karyawan.
- c) Melakukan pembagian tugas secara jelas dan tegas mengenai bidang dan pelaksanaannya.
- d) Mentaati segala ketentuan yang telah diatur dalam Keputusan Rapat Anggota Tahunan.
- e) Menanggung kerugian usaha koperasi sebagai akibat dari kelalaian atau tindakan yang disengaja atas pelaksanaan tugas yang dilimpahkan.

2) Tugas Administrasi:

- a) Memasukkan file ke dalam brankas
- b) Mengambil file di brankas.
- c) Menyimpan data surat masuk dan surat keluar.
- d) Membantu *teller* menghitung uang sampai *balance*.
- e) Melayani nasabah untuk pendaftaran baru untuk pembiayaan *muḍārabah* dan pembiayaan *murābahah*.

3) Tugas Teller:

- a) Melakukan proses awal hari untuk masuk dalam program BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

b) Mendata daftar kolektabilitas nasabah untuk penagihan harian secara rutin

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

c) Melayani pembayaran mulai dari penabung, pembiayaan dan penarikan

d) Melayani pembayaran JAMSOSTEK, PLN, TOKEN dan PULSA ELEKTRIK

e) Menghitung uang secara harian sampai ballance

4) Tugas AO:

a) Menerima nasabah baru

b) Menerima daftar kolektabilitas nasabah dari TELLER untuk penagihan harian.

c) Mensurvei nasabah baru untuk meninjau keadaan nasabah yang mengajukan pinjaman baru.

d) Mempromosikan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) khususnya dalam tabungan dan pembiayaan.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

e) Menyetorkan hasil penagihan kepada Teller.

(1) Bagian koordinator wilayah Mojokerto, bertugas mengkoordinasi kegiatan di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) wilayah cabang Mojokerto

(2) Bagian Koordinator Catering, bertugas untuk mengkoordinasi unit usaha catering BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada)

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

(3) Bagian Koordinator Unit Sosial dan Pengembangan Usaha

Kecil, bertugas mengkoordinasi unit kegiatan sosial seperti TPA, ZIS, dan kegiatan sosial lainnya serta bertanggungjawab mengembangkan usaha kecil BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada).

3. Produk dan Aplikasi Akad³

Produk dan layanan diperuntukkan bagi yang mengutamakan prinsip syariah disertai dengan kenyamanan, keamanan, keleluasaan dan kemudahan bertransaksi. Berbagai produk BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah:

a. Unit Usaha Riil, yang meliputi:

1) Unit Usaha Pulsa: melayani pembelian pulsa secara grosir dan retail

2) Unit Usaha Catering: melayani pemesanan makanan, baik kotak maupun bungkus

b. Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS), yang meliputi:

1) Simpanan

a) Tabungan Umum (Rela MUDA)

b) Deposito MUDA

c) Tabungan Pelajar

d) Tabungan Idul Fitri

e) Tabungan Qurban

³ Tim Penyusun, *Company Profile* (Surabaya: BMT MUDA Jatim, 2012), 10.

f) Tabungan Umrah

g) Tabungan Walimah

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

2) Pembiayaan

a) Pembiayaan *Mudārabah*

b) Pembiayaan *Mushārahah*

c) Pembiayaan *Murābahah*

d) Pembiayaan *Ijarah*

e) Pinjaman *Qard*

3) Jasa Layanan

a) Pembelian Isi Ulang Pulsa

b) Transfer Antar Bank

c) Pembayaran Listrik PLN

4) *Baitul Māl*

a) Penghimpunan Zakat, Infaq, Shodaqoh & Wakaf (ZISWAF)

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

b) Penyaluran (ZISWAF) untuk beasiswa, sumbangan kemanusiaan, sumbangan lembaga keagamaan dan social keagamaan.

4. Pembiayaan

a. *Mudārabah* (Bagi Hasil)

Adalah pembiayaan modal kerja sepenuhnya oleh BMT, dan nasabah menyediakan usaha dan manajemennya. Hasil keuntungan akan dibagikan sesuai kesepakatan bersama berdasarkan ketentuan hasil.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

b. *Mushārahah* (Penyertaan)

Adalah pembiayaan berupa sebagian modal yang diberikan kepada anggota dari modal keseluruhan. Masing-masing pihak bekerja dan memiliki hak untuk turut serta mewakili atau menggugurkan hak-haknya dalam manajemen usaha tersebut. Keuntungan dari usaha ini akan dibagi menurut proporsi penyertaan modal sesuai dengan kesepakatan bersama.

c. *Murābahah* (Jual Beli)

Adalah pembiayaan atas dasar jual beli di mana harga jual didasarkan atas harga asal yang diketahui bersama ditambah keuntungan bagi BMT. Keuntungan adalah selisih harga jual dengan harga asal yang disepakati bersama.

d. *Qardul Hasan*

Adalah penyediaan dana pinjaman berdasarkan kesepakatan antara BMT dan Mitra peminjam yang mewajibkan mitra peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu sesuai perjanjian. Dalam sistim ini Mitra peminjam diperkenankan memberi imbalan kepada BMT tanpa dipersyaratkan sebelumnya oleh BMT

5. Operasional BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada”

Mekanisme kerja dari BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” pada prinsipnya sama dengan bank syariah, di mana BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” juga menerapkan sistem penghimpunan dana dari masyarakat (baik dana sosial maupun bisnis),

serta menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan atau pinjaman sosial. Yang membedakannya dengan bank syariah dalam hal ini adalah pangsa pasar yang lebih kecil, yaitu seputar wilayah Kota Surabaya, khususnya bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah.

Sistem *funding* yang diterapkan oleh BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” berlandaskan pada akad-akad syar’i seperti *mudharabah* dan *wadi’ah* dalam produk tabungan, deposito maupun *wadi’ah* amanah, *murabahah* dalam produk pembiayaan, dan lain-lain. Dana tersebut kemudian dikumpulkan menjadi satu (*pool of fund*), untuk kemudian disalurkan ke dalam pembiayaan produktif maupun konsumtif. Hal di atas kecuali dana sosial yang dikhususkan penyalurannya kepada yang berhak.

Pada *financing*, BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” menyalurkan dana pihak ketiga kepada masyarakat yang membutuhkan pembiayaan modal kerja, maupun untuk urusan konsumsi. Pemberian pinjaman di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) menerapkan empat jenis akad yaitu *mudharabah*, *murabahah*, serta *mudharabah* lain-lain.

Sebagai organisasi bisnis yang dimiliki dan dioperasikan oleh sekelompok masyarakat secara swadaya, BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jatim menjadi wadah yang cukup ampuh untuk secara bersama-sama meningkatkan harkat hidup masyarakat kecil. Dalam perjalanannya sejak 7 Januari 2012, BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jatim

telah secara aktif dan bahu membahu menjalankan beberapa program, di antaranya adalah:

- a. Menjalankan usaha jasa keuangan syariah sekaligus pendampingan UMKM kepada para anggota dengan berbagai latar belakang bidang pekerjaan, seperti pengrajin sepatu, pengrajin tas, pengrajin souvenir 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;
- d. Menjalankan bisnis 'printing' di Jl. Gubeng Jaya Gang VIII dengan memberdayakan potensi beberapa mahasiswa Universitas Airlangga yang ada di kampus B;
- e. Merintis pembukaan Taman Baca MUDA gratis untuk masyarakat di daerah sekitar kantor BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada), yakni di Jl. Kedinding Lor Gang Tanjung, Surabaya.

Optimalisasi peran BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) diharapkan mampu memberikan solusi atas permasalahan kronis yang hingga saat ini masih belum terselesaikan di Indonesia, yakni kemiskinan. Dengan berbekal sumber daya yang handal, di mana pengurus BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Jatim adalah para pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga yang memang peduli dengan 'wong cilik' dan mantan aktivis kampus yang cukup berpengalaman dan jangkauan

wilayah kerja yang cukup luas, yakni Propinsi Jawa Timur, kami yakin

BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) mampu berkiprah dalam pengentasan kemiskinan di Propinsi ini.

B. Prosedur Pembiayaan *Murābahah* di BMT MUDA (Mandiri ukhuwah Persada) Surabaya

Berdasarkan data dari BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” diketahui bahwa 60% dari nasabah pembiayaan menggunakan akad *murābahah*, 32% menggunakan akad *mudārahah*, dan 8% menggunakan akad *mudharabah* lain-lain. Pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” adalah pembiayaan dengan sistem jual beli di mana BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) memberikan fasilitas pembiayaan kepada anggotanya untuk pembelian barang baik barang modal usaha maupun barang konsumtif. Produk pembiayaan *murābahah* dapat digunakan untuk:

1. Usaha produktif yaitu keperluan investasi (pembelian peralatan usaha) dan modal kerja (pembelian bahan baku atau persediaan).
2. Pembelian barang-barang non-produktif atau kebutuhan pribadi.

Prosedur transaksi pembiayaan *murābahah* di BMT MUDA “Mandiri Ukhuwah Persada” adalah sebagai berikut: ⁴

1. Mitra/Anggota/Mitra Usaha
 - a. Menyampaikan tujuan meminta bantuan untuk membelikan barang/alat yang dibutuhkan. Kegunaan barang tersebut dalam usaha

⁴ H. Sunoyo, Manajer BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 12 Mei 2014.

bisnisnya serta sumber dana dan cara yang digunakan adalah untuk melunasi pembelian barang tersebut.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- b. Menyerahkan data-data: legalitas keuangan (minimal 3 bulan terakhir). Data jaminan dan hubungan hukum mitra usaha dengan jaminan serta persyaratan lainnya yang diperlukan.
- c. Melampirkan informasi barang/alat produksi/mesin yang dibutuhkan yaitu tipe, jumlah, warna, dan ukuran serta penjual/*supplier* barang tersebut.

2. *Account Officer*

- a. Menganalisis kelayakan bisnis mitra usaha, historis usaha mitrausaha baik dari segi kualitatif dan kuantitatif.
- b. Jika mitra usaha tidak mempunyai usulan/calon *supplier*, *account officer* berhak untuk mencari *supplier*.

3. *Unit Support (Administrasi Pembiayaan, Legal)*

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- a. Menganalisis mitra usaha dan *supplier* dari segi yuridis, kelengkapan dokumentasi perusahaan dalam bidang hukum, dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh mitra usaha.
- b. Hasil analisis disampaikan kepada *account officer*. Selanjutnya berdasarkan informasi tersebut dan analisis kualitatif/kuantitatif *account officer* akan mempresentasikannya kepada komite.

4. Komite Pembiayaan

- a. Bila permintaan mitra usaha dianggap tidak layak, maka seluruh permintaan ini dapat dianggap tidak layak untuk mendapatkan

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

fasilitas *murābahah*. Seluruh dokumen harus dikembalikan pada mitra usaha, dan *account officer* menyampaikan surat penolakan kepada mitra usaha.

b. Bila permintaan usaha dianggap layak serta memenuhi kriteria, komite akan memberikan persetujuan khususnya menyangkut:

- 1) Harga beli barang dari *supplier*
- 2) Harga jual pada mitra usaha
- 3) Jangka waktu pelunasan barang
- 4) Besarnya uang muka yang harus diserahkan oleh mitra usaha
- 5) Penunjukan *supplier*/penjual barang
- 6) Jaminan bila diperlukan, dan
- 7) Persyaratan lain yang harus dipenuhi mitra

5. *Account Officer*

a. Berdasarkan persetujuan komite, surat persetujuan *murabahah* disampaikan kepada mitra usaha.

b. Hubungan *supplier* dan meminta surat pernyataan sanggup dari *supplier* untuk memastikan bahwa *supplier* sanggup untuk menyediakan barang sesuai kriteria yang disampaikan *account officer* pada saat melakukan konfirmasi tersedianya barang.

6. Mitra Usaha

a. Setelah menerima surat persetujuan *murābahah*, mitra usaha menyatakan persetujuannya atas seluruh persyaratan yang diajukan termasuk melengkapi seluruh dokumen yang diminta BMT MUDA

(Mandiri Ukhuwah Persada). Mitra usaha setuju membayar uang muka.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
b. Pada saat mitra usaha melakukan pembayaran uang muka, maka BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) akan mengeluarkan tanda terima uang muka *murābahah*.

7. *Unit Support* (Administrasi Pembayaran)

a. Setelah menerima uang muka *murābahah*, bagian administrasi pembiayaan dapat mengeluarkan surat pemesanan barang pada *supplier*, *supplier* menerima surat pemesanan barang dan menyatakan barang tersedia dan siap dikirim pada mitra usaha.

b. Bagian administrasi pembiayaan mempersiapkan *akad murābahah*, yaitu akad jual beli antara BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dan *supplier* untuk membeli barang yang dimaksud. Dilanjutkan dengan *akad murābahah* antara pihak BMT MUDA (Mandiri digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id Ukhuwah Persada) dengan mitra usaha. Pada saat ini dapat sekaligus dilakukan pengikatan jaminan (bila perlu) dapat berupa barang yang diperjualbelikan ataupun jaminan lainnya.

c. *Supplier* mengeluarkan surat permohonan realisasi *murābahah* kepada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) meminta pelunasan harga beli barang.

d. Bagian administrasi pembiayaan dapat melakukan intruksi pembayaran harga beli barang langsung pada rekening *supplier* atau

melalui cek atau instrumen lainnya sesuai pernyataan *supplier* dalam

surat permohonan relisasi *murābahah*.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

e. Setelah menerima pembayaran, *supplier* akan menyerahkan tanda terima uang oleh *supplier*.

f. *Supplier* mengirimkan barang pada mitra usaha dengan melampirkan surat pengiriman barang pada mitra usaha.

g. Setelah barang diterima oleh mitra usaha, maka mitra usaha wajib untuk menyerahkan pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) tanda terima barang oleh mitra usaha.

h. Mitra usaha setelah menerima barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai ketentuan dalam persetujuan *murābahah* pelunasan harga jual barang kepada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) dilaksanakan oleh mitra usaha sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

i. Pelunasan dapat dilakukan dengan cara sekaligus ataupun diangsur.

C. Penentuan Margin Pendapatan *Murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya

Akad *Murābahah* BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya merupakan akad di mana angsuran pokok dibayar bersamaan dengan margin setiap bulannya. Angsuran pokok tersebut disesuaikan dengan total pinjaman dibagi dengan waktu pinjaman. Pembiayaan *murābahah* ini dapat dipengaruhi

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

oleh beberapa faktor, yakni: jumlah pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, dan sistem pengembalian.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Harga jual pembiayaan *murābahah* pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya dilakukan dengan cara menambahkan harga perolehan barang yang dipesan oleh nasabah dengan tingkat margin yang diinginkan. Sedangkan pembebanan angsuran dilakukan dengan metode *fixed rate* atau keuntungan tetap. Metode pembebanan angsuran secara *fixed rate* dipilih oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya karena metode ini dianggap lebih tepat, meskipun Dewan Syariah Nasional MUI belum memberikan pernyataan mengenai ketepatan metode *fixed rate*.

Menurut H. Sunoyo, harga jual barang oleh BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) kepada calon nasabah pembiayaan *murābahah* dihitung dengan rumus sebagai berikut:⁵

1. Harga jual:

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

$$\text{Harga jual} = \text{Harga beli} + \text{Cost recovery} + \text{Keuntungan}$$

2. Perhitungan *margin* dalam persentase:

$$\text{Margin dalam Persentase} = \frac{\text{Cost recovery} + \text{Keuntungan}}{\text{Harga beli BMT}} \times 100\%$$

⁵ H. Sunoyo, Manajer BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 13 Mei 2014.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

1. Contoh Transaksi Akad Pembiayaan Murabahah di BMT MUDA (Mandiri

Ukhuwah Persada) Surabaya

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Di bawah ini contoh transaksi akad pembiayaan *murābahah* yang dilakukan di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya:⁶

a. Pak Aziz mempunyai keinginan untuk memiliki mobil boks untuk menunjang kegiatan usahanya di bidang pengantaran barang. Sayangnya, ia tidak memiliki cukup modal untuk membeli mobil boks tersebut secara tunai. Oleh karena itu, Pak Aziz mendatangi BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada)

b. untuk memperoleh bantuan mendapatkan mobil boks yang diinginkan.

Pada akhirnya BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya dan Pak Aziz sepakat dengan spesifikasi barang, harga jual (pokok ditambah margin), dan cara pembayaran. Adapun metode penghitungannya adalah

sebagai berikut:

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- 1) Akad pembiayaan : *Murābahah*
- 2) Harga pokok pembelian : Rp. 150.000.000,00
- 3) Tingkat margin : 9% dari harga pokok pembelian
- 4) Jangka waktu pembayaran : 1 tahun (12 bulan)
- 5) Sistem pembayaran : Angsuran per bulan secara *fixed rate*

c. Tingkat margin yang diminta BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada)

Surabaya dalam rupiah adalah sebesar Rp. 150.000.000,00 x 9% = Rp.

13.500.000,00

⁶ Abd. Aziz, Nasabah BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 15 Mei 2014.

Harga Beli Mobil = Rp. 150.000.000,00

Margin Keuntungan *Murabahah* = Rp. 13.500.000,00

Harga Jual kepada Nasabah = Rp. 163.500.000,00

Uang Muka yang Disepakati = Rp. 43.500.000,00

Sisa Angsuran = Rp. 120.000.000,00

Angsuran per Bulan = Rp. 10.000.000,00

Dari perhitungan di atas, Pak Aziz dan BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) Surabaya sepakat dalam penetapan margin sebesar 9% atas harga jual mobil dan uang muka yang dibayarkan sebesar Rp. 43.500.000,00. Sisa angsuran dibayar Pak Aziz per bulan sebesar Rp. 10.000.000,00, dengan rincian angsuran pokok sebesar Rp. 8.875.000,00 dan angsuran margin sebesar Rp. 1.125.000,00.

Tabel 1
Tabel Angsuran Pembiayaan *Murabahah* Pak Aziz
(dalam Rupiah)

Angsuran Bulan Ke-	Angsuran Pokok	Angsuran Margin	Sisa Angsuran
0	-	-	120.000.000
1	8.875.000	1.125.000	110.000.000
2	8.875.000	1.125.000	100.000.000
3	8.875.000	1.125.000	90.000.000
4	8.875.000	1.125.000	80.000.000
5	8.875.000	1.125.000	70.000.000
6	8.875.000	1.125.000	60.000.000
7	8.875.000	1.125.000	50.000.000
8	8.875.000	1.125.000	40.000.000
9	8.875.000	1.125.000	30.000.000
10	8.875.000	1.125.000	20.000.000
11	8.875.000	1.125.000	10.000.000
12	8.875.000	1.125.000	0
Total	106.500.000	13.500.000	-

Sumber: Data sekunder diolah

2. Akuntansi *Murābahah* pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada)

Surabaya

Berikut adalah bentuk akun pencatatan atas akad pembiayaan *murābahah* pada BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya:

a. Untuk pencatatan pembelian barang dari dealer mobil:

Persediaan	Rp. 150.000.000,00
Kas	Rp. 150.000.000,00

b. Untuk pencatatan pembiayaan *murābahah* yang disepakati:

Piutang <i>Murābahah</i>	Rp. 163.500.000,00
Persediaan	Rp. 150.000.000,00
Margin	Rp. 13.500.000,00

c. Untuk pencatatan pembayaran angsuran per bulan:

Kas Rp. 8.875.000,00

Margin Rp. 1.125.000,00

Piutang *Murābahah* Rp. 10.000.000,00

Pencatatan akuntansi akad *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya memang belum sempurna. Hal ini dikarenakan tidak semua sumber daya manusia yang ada di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah profesional, sehingga untuk mencatat ratusan transaksi, BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya hanya menggunakan akun-akun yang sederhana.

BAB IV

ANALISIS PENENTUAN MARGIN PENDAPATAN *MURĀBAHAH*

DI BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada)

KEDINDING LOR SURABAYA

A. Analisis Prosedur Pembiayaan *Murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Surabaya

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan dan dikeluarkannya Fatwa Bunga Bank Haram dari MUI Tabung 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip syariah. Seiring dengan hal ini, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) khususnya *Baitul Māl Wa Tamwīl* (BMT) juga semakin menunjukkan eksistensinya dengan melakukan penghimpunan dana dengan prinsip wadi'ah dan mudharabah dan penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil, jual beli dan ijarah kepada masyarakat. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli dilakukan dengan akad *murābahah*, salam, ataupun istishna. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli *murābahah* bisa dikatakan adalah yang paling dominan dalam LKS.

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas oleh para ulama dalam hukum Islam jumlahnya sangat banyak. Jumlahnya bisa mencapai belasan dan bahkan mencapai puluhan. Namun demikian, dari sejumlah akad-akad tersebut, hanya ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syari'ah, yaitu *murābahah*, istishna' dan salam.

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 Syariah* (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.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

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

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

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.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

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 *shahibul māl* dan *mudarib*, yang kita ketahui bahwa kedua redaksi tersebut adalah redaksi dalam *mudārahah*.

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

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

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 Mugtashid* (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. Pembayaran 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 syariaah atau pun lembaga keuangan syariaah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba. Bank syariaah maupun lembaga keuangan syariaah aharus memberitahukan secara jujur harga pokok barang tersebut dan tambahan atas besar biaya yang dikeluarkan.

Kalaupun memang bank atau Lembaga keuangan syariaah, dalam hal pengadaan barang itu dilakukan sendiri oleh nasabah, maka bank atau Lembaga Keuangan Syariaah 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 syariaah. Hal ini bertujuan agar jangan sampai bank atau lembaga keuangan syariaah 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 *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah* 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 *murabahah* 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 *murabahah* 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, *Rawdah 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 *mudārabah*, 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 Syariah* 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-amiih*), 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

(*taqshir*), atau menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (*mukhalafatu al-syuru'*). Di samping itu, kewajiban adanya jaminan dalam pembiayaan pada lembaga keuangan syariah tidak harus dibebankan kepada mudharib saja, tetapi bank dapat meminta jaminan kepada pihak ketiga yang akan menjamin penerima pembiayaan kalau melakukan kesalahan.

Pelunasan utang dilakukan sesuai dengan kesepakatan awal. Segala tindakan yang dilakukan pemesan terhadap barang yang dibelinya, sebelum utangnya lunas (seperti menjualnya), tidak mempengaruhi beban utangnya. Kalau ia menunda pelunasan tanpa alasan yang dapat dipertanggung jawabkan dan ia termasuk mampu secara ekonomis, maka pihak penjual dapat memaksanya secara hukum dengan mengajukan perkaranya ke Pengadilan Agama atau Mahkamah Syar'iyah. Dalam hal ia pailit atau bangkrut, maka pihak penjual (kreditur) harus menunda tagihannya sampai ia sanggup membayarnya, sejalan dengan surat al-Baqarah (2) ayat 280 berikut:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرٍ فَنظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah: 280).⁹

Setelah penulis mengadakan analisis terhadap prosedur pembiayaan *murabahah* terdapat perbedaan antara BMT dengan lembaga keuangan yang lain yaitu terletak pada salah satu prosedur pembiayaan *murabahah*, jika

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bogor: Penerbit Sygma, 2007), 70.

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

keuntungan nasabah penyimpan dan pemilik saham yang seharusnya ditanggung oleh BMT baik dalam keadaan untung maupun rugi

3. Penetapan margin yang dilakukan BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada) masih tergantung pada kebutuhan untuk memperoleh keuntungan riil sehingga dapat memberikan beban keuntungan yang harus diberikan kepada dana pihak ketiga dan pemegang saham.

Margin *murābahah* sangat penting dalam BMT. Perkembangan BMT tidak luput dari perkembangan produk-produk BMT itu sendiri. Akan tetapi dalam mengembangkan produknya BMT dituntut untuk selalu mengacu pada hukum Islam. Penentuan margin *murābahah* dianggap salah satu penyebab penyimpangan ajaran Islam. Bank-bank Islam beranggapan bahwa al-Qur'an menghalalkan perdagangan, yaitu jual beli dengan laba, dan *murabahah* termasuk jual beli dengan laba. Mengingat tidak ada pembatasan dalam jumlah tertentu atas keuntungan yang diperoleh dari suatu perdagangan, maka bank-bank syariah secara teori dengan bebas menentukan berapapun margin (keuntungan) dari kontrak *murābahah*.¹⁰

Wiroso dalam bukunya *Jual Beli Murābahah*,¹¹ mengatakan belum ditemukan dan belum ada rumus baku perhitungan keuntungan *murabahah*. Bank syariah ataupun BMT dalam menentukan keuntungan *murabahah* masih menggunakan pendekatan *base landing rate* bank konvensional yang

¹⁰ Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu bentuk *Natural Certainty Contract*, yaitu kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*). Selain *murabahah*, *Ijarah* juga termasuk dalam bentuk ini. Lihat Adiwirman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003), 51.

¹¹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Prees, 2005), 78.

dinyatakan dalam bentuk persentase. Perhitungan keuntungan dengan cara sistem *flate rate*, dengan sistem anuitas yang dipergunakan oleh bank konvensional untuk menghitung bunga kreditnya saat ini merupakan teknik matematik dan teknik ini digunakan dalam menghitung keuntungan *murābahah*.¹²

Namun demikian, menurut penulis, penentuan harga jual produk-produk bank syariah harus tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah. Oleh karena itu BMT perlu menetapkan metode yang tepat dan efisien agar kemas produk murabahah dapat memberikan keuntungan secara adil antara pihak bank syari'ah dengan nasabah pembiayaan *murābahah*.

Penetapan harga jual *murābahah*, sebaiknya dapat dilakukan dengan cara Rasulullah ketika berdagang. Cara ini dapat dipakai sebagai salah satu metode bank syariah atau BMT dalam menentukan harga jual produk murabahah. Cara Rasulullah dalam menentukan harga penjualan adalah menjelaskan harga belinya, berapa biaya yang telah dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan. Cara penetapan harga jual tersebut berdasarkan *cost plus mark up*.¹³ Secara matematis, menurut Muhamad¹⁴ harga jual murabahah dengan metode *cost plus mark-up* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

¹² *Ibid*, 79.

¹³ Slamet Wiyono. *Akuntansi Perbankan Syari'ah* (Jakarta: PT. Grasindo, 2005), 89.

¹⁴ Muhamad. *Manajemen Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UPP AMPYKPN, 2005), 140.

1. Rumus harga jual:

$$\text{Harga jual} = \text{Harga beli} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan}$$

2. Rumus perhitungan *Cost Recovery*:

$$\text{Cost Recovery} = \frac{\text{Proveksi biaya operasi}}{\text{Target volume pembiayaan}}$$

3. Rumus perhitungan *margin* dalam persentase:

$$\text{Margin dalam Persentase} = \frac{\text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan} \times 100\%}{\text{Harga beli Bank/BMT}}$$

Cost Recovery adalah bagian dari estimasi biaya operasi bank syariah atau BMT yang dibebankan kepada harga beli/total pembiayaan. *Cost Recovery* tersebut bisa didekati dengan membagi estimasi biaya operasi dengan target volume pembiayaan *murābahah*, kemudian ditambahkan dengan harga beli dari supliyer dan keuntungan yang diinginkan sehingga didapatkan harga jual. Sedangkan margin *murābahah* didapat dari *cost recovery* ditambah keuntungan dibagi dengan harga beli. Persentase margin di atas dapat dibandingkan dengan suku bunga. Jadi, suku bunga hanya dijadikan sebagai *benchmark*. Agar pembiayaan *murābahah* lebih kompetitif, margin *murābahah* tersebut harus lebih kecil dari bunga pinjaman. Jika masih lebih besar, maka yang harus dimainkan adalah dengan memperkecil *cost recovery* dan keuntungan yang diharapkan.¹⁵ Dengan metode ini, diharapkan keuntungan bank syari'ah akan meningkat meskipun dengan *profit margin* yang lebih kecil jika dibandingkan dengan bunga pinjaman bank konvensional. Hal lain yang perlu dicatat bahwa hasil perhitungan

¹⁵ Ibid., 141.

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).

BAB V

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Prosedur pembiayaan di 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.
2. Penentuan perhitungan margin pendapatan *murābahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) disesuaikan dengan tuntunan syariah di mana apabila sudah terjadi kesepakatan menjadi mitra atas dasar negosiasi dijelaskan harga beli yang ditambah biaya yang dikeluarkan dan ditambah keuntungan yang diperoleh BMT. Sedangkan metode dalam penentuan *margin* yang dilakukan BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) adalah menggunakan metode *Mark-up Pricing*, yakni penentuan tingkat harga dengan *me-mark-up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

B. Saran

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
Berdasarkan kesimpulan di atas, peneliti dapat memberikan beberapa saran berikut:

1. Sebaiknya BMT mengadakan evaluasi mengenai prosedur yang ada sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku di BMT Mandiri Ukhuwah Persada.
 2. Melakukan penganalisaan yang lebih tepat terhadap mitra dan dilakukan pengidentifikasian dan evaluasi hal-hal yang menjadi faktor penyebab dari mitra yang bermasalah dalam pengembalian angsuran tersebut dengan cara melakukan survei terhadap usaha mitra, dan sebaiknya mitra bersikap terbuka mengenai usahanya dan kesanggupan dari mitra dalam pengembalian angsuran, kesanggupan dalam pembayaran uang di muka, konsisten dengan segala ketentuan yang diberlakukan oleh BMT Mandiri Ukhuwah Persada.
- digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Pers, 2001.
- Arifin, Zaenul. *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, Jakarta: Alfabet, 2001.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Al-'Asqalani, Al-Hafizh bin Hajar. *Bulughul Maram*, Terj. Muh Rifai dan A. Qusairi Misbah, Semarang: Wicaksana, 1989.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Hukum-Hukum Fiqh Islam: Tinjauan Antar Mazhab*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Aziz, Abdul dan Mariah Ulfa, *Kapita Selekta Ekonomi Islam Kontemporer*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Abd. Aziz, Nasabah BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 15 Mei 2014.
- al-Nawawiy, Muhy al-Din bin Syaraf. *Rawdhah al-Thalibin wa 'Umdah al-Muftiyyin*, Beirut: al-Maktab al-Islamiy, 1405 H.
- Ah. Azharuddin Latih, *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.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Bogor: Penerbit Sygma, 2007.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Skripsi*, Surabaya: Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2012.
- Hadi, Amirul dan H. Haryono, *Metode Penelitian*, Bandung: Pustaka Setia, 1998.
- Huda, Nurul dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2010.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Hafid, Annisa. *Analisis Penetapan Tingkat Marjin Akad Pembiayaan Murabahah*, Skripsi pada Jurusan Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas UIN Kalijaga, 2011.

H. Sunoyo, Manajer BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 12 Mei 2014.

Hudaifah, Pengawas BMT MUDA, *Wawancara*, Surabaya, 16 Mei 2014.

Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Mugtashid*, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.th.

Karim, Andiwarman Azwar. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Kusmiyati, Asmi Nur Siwi. *Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta*, Skripsi pada Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Syari'ah, UIN Kalijaga, 2008.

Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008.

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

----- *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2005.

----- *Pengantar Akuntansi Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2005.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Cifi Aditya Bakti, 2004.

Nazir, Moh. *Metode Penelitian*, Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005.

Nuryadin, Birusman. *Harga dalam Persepektif Islam*. Jurnal Ekonomi Islam: Mazahib. Vol. 4 No 1, Juni 2007.

Ridwan, Ahmad Hasan. *BMT dan Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004.

Ridwan, Muhammad. *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil BMT*, Yogyakarta: UII Perss, 2004.

Riyanto, Yatim. *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Surabaya: Penerbit SIC, 2001.

redaksitazkiaonline.com 17 Desember 2014

Rahmawaty, Anita. *Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Islam: La Riba. Vol. 1 No. 2, Desember 2007.

Ridlo, Muhamad Ali. *Metode Penentuan Harga Jual Beli pada Akad Murabahah di BPRS Asad Alif Cabang Semarang*, Skripsi Pada Jurusan Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas Semarang, 2011.

Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*, terj. Kamaludin A. Marzuki Bandung: Pustaka, 1988, 83.

Saeed, Abdullah. *Islamic Banking and Interest: A Study of Riba And Contemporary Interpretation*, Terj. Arif Maftuhin "Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis", Jakarta: Paramadina, 2002.

-----, *Bank Islam dan Bunga: Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer Tentang Riba dan Bunga*, Terj. Muhammad Ufuqul Mubin, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003.

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

Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* Jakarta: Kencana, 2009.

Tim Penyusun, *Company Profile*, Surabaya: BMT MUDA JATIM, 2012

Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2008.

Warsono, Sony. *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*, Yogyakarta: Penerbit Asgard Chapter, 2011.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Prees, 2005.

Wiyono, Slamet. *Akuntansi Perbankan Syari'ah*, Jakarta: PT. Grasindo, 2005.

BIODATA PENULIS

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
Nama : Nabilah

Jenis kelamin : Perempuan

Tempat dan Tanggal Lahir : Pamekasan, 15 Januari 1992

Alamat : Polagan, Galis, Pameksan

Fakultas/ jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Ekonomi Syari'ah

NIM : C04210085

Karya Tulis : "Teknik Penentuan Margin Pendapatan *murabahah* di BMT MUDA (Mandiri Ukhuwah Persada) Kedinding Lor Surabaya

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id