

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Pembiayaan**

##### **1. Pengertian pembiayaan**

Pengertian pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>8</sup> Perbedaan antara istilah pembiayaan dengan kredit yaitu jika istilah pembiayaan digunakan untuk bank syariah sedangkan kredit untuk bank konvensional. Kredit atau pembiayaan konvensional dilakukan melalui pemberian pinjaman uang kepada nasabah sebagai peminjam dan bank sebagai pemberi pinjaman akan memperoleh imbalan berupa bunga yang harus diayar oleh peminjam. Untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga maka perbankan syariah memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli (*al ba'i*), prinsip sewa beli (*ijarah muntahiya bittamlik*), atau berdasarkan prinsip kemitraan yaitu prinsip penyertaan (*musyarakah*) atau prinsip bagi hasil (*mudharabah*).<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: YKPN, 2005), hal 17

<sup>9</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), hal. 234

Menurut UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Dalam Pasal 1 nomor (12):

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan utang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>10</sup>

Jadi, dalam hal ini pembiayaan yaitu penyaluran dana kepada masyarakat berupa pembiayaan yang diperoleh dari dana tabungan maupun deposito masyarakat. Pembiayaan di lembaga keuangan syariah mengandung berbagai maksud, dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur – unsur yang direkatkan menjadi satu. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan yaitu:

- a. Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi kredit/pembiayaan (bank) bahwa pembiayaan yang diberikan bank berupa uang, barang atau jasa akan benarbenar diterima kembali dimasa tertentu di masa datang.
- b. Kesepakatan antara si pemberi dengan penerima pembiayaan. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.
- c. Jangka waktu, setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas

---

<sup>10</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras,2014), hal

waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

- d. Risiko, faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya pada hal mampu dan resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak senagaja. Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar resiko tidak tertagih, demikian pula sebaliknya.
- e. Balas jasa, Balas jasa merupakan imbalan yang diperoleh dari pemberian pembiayaan. Pada bank konvensional balas jasa ini berupa bunga namun dalam lembaga keuangan syariah yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya dikenal dengan bagi hasil.<sup>11</sup>

## 2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:<sup>12</sup>

- a. Peningkatan ekonomi umat.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha.
- c. Meningkatkan produktivitas.
- d. Membuka lapangan pekerjaan baru
- e. Terjadinya distribusii pendapatan.

---

<sup>11</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 74

<sup>12</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*,... hal. 681-682

Adapun secara mikro , pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba.
- b. Upaya meminimalkan risiko.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi.
- d. Penyaluran kelebihan dana.<sup>13</sup>

### **3. Fungsi Pembiayaan**

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima. Secara garis besar fungsi pembiayaan di bidang ekonomi, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan daya guna barang
- c. Meningkatkan peredaran uang
- d. Menimbulkan kegaerahan berusaha
- e. Stabilitas ekonomi
- f. Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

### **4. Prinsip-prinsip pembiayaan**

Setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian pembiayaan sesuai

---

<sup>13</sup> Ibid,

dengan kesepakatan. Oleh karena itu, perlu adanya analisis pembiayaan untuk menilai calon debitur sehingga pihak bank dapat mengetahui kemauan dan kesanggupan dan berkeyakinan bahwa calon debitur dapat mengembalikan pinjamannya sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan. Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada 5C, yaitu:

- a. *Character*, merupakan watak/ sifat seseorang, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha.<sup>14</sup> Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah, baik latar belakang pekerjaan, maupun yang bersifat pribadi, seperti gaya hidup yang dianut, keadaan keluarga, dan bahkan kegemaran calon debitur.<sup>15</sup>
- b. *Capacity*, adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengukur sejauh mana calon nasabah pembiayaan mampu malunasi utang-utangnya secara tepat waktu.<sup>16</sup>
- c. *Capital*, adalah jumlah dana/ modal sendiri yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. Semakin besar modal, semakin tinggi kesungguhan calon nasabah pembiayaan. Penilaian atas besarnya

---

<sup>14</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 348

<sup>15</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada: 2008), hal. 109

<sup>16</sup> Veithzal, *Islamic Financial Management*,...hlm.351

modal sendiri ini penting, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan.

Pihak kreditur biasanya tidak bersedia memberikan pembiayaan penuh atas pengajuan pembiayaan yang diajukan pihak debitur. Artinya, setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri, dengan kata lain, *capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

- d. *Collateral*, adalah barang yang digunakan sebagai agunan dalam pembiayaan yang diterima.<sup>17</sup> Penilaian dalam aspek ini meliputi penilaian terhadap jaminan yang diberikan debitur sebagai pengaman pembiayaan yang diberikan bank meliputi kecenderungan nilai jaminan dimasa depan dan tingkat kemudahan mengkonversikannya menjadi uang tunai (*marketability*).
- e. *Condition*, adalah kondisi ekonomi yang terjadi. Dalam aspek ini, hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebaiknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu, perlu diperhatikan bagaimana prospek usaha tersebut di masa yang akan datang.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Veithzal. *Islamic Financial Management...* hlm. 352

<sup>18</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan...* hlm. 92

## 5. Jenis-jenis Pembiayaan

Adapun jenis-jenis pembiayaan bank syariah adalah sebagai berikut:

### a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Pembayaan modal kerja syariah yaitu pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu untuk pembiayaan maksimal satu tahun ada dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjangan fasilitas pembiayaan modal kerja ini dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan. Dalam pemberian pembiayaan ini perlu dilakukan analisis terlebih dahulu, yang meliputi jenis usaha, skala usaha, tingkat kesulitan usaha yang dijalankan, dan karakter transaksi dalam sektor usaha yang akan dibiayai.

### b. Pembiayaan Investasi Syariah

Pembiayaan investasi syariah adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang. Modal yang diperlukan pendirian proyek baru, rehabilitasi (penggantian mesin atau peralatan lama yang sudah rusak), modernisasi (penggantian mesin atau peralatan lama dengan yang baru yang tingkat teknologinya lebih tinggi), ekspansi (penambahan mesin atau peralatan), dan relokasi proyek yang ada (pemindahan lokasi proyek atau pabrik secara keseluruhan). Jangka waktu pembiayaan ini maksimal 12 tahun.

Berdasarkan tujuan penggunaannya, produk pembiayaan bank syariah terbagi dalam tiga katagori, yaitu :

a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*)

1) *Mudharabah* dalam pembiayaan adalah akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (shahibul mal, atau LKS) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (mudharib atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, menyalahi janji.

2) *Musyarakah* adalah akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian akan dibagi sesuai dengan porsi dana masing-masing.<sup>19</sup>

b. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*).

1) *Ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan

---

<sup>19</sup> Soemitro Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 81-83

transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

2) *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.<sup>20</sup>

c. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murabahah*, *salam*, dan *istishna*).

1) *Murabahah* merupakan transaksi dengan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

2) *Salam* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang telah disepakati.

3) *Istisna'* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).

d. Pembiayaan atas dasar *Qardh*.

Akad ini menitikberatkan pada prinsip tolong menolong, tidak mengutamakan mencari untung, atau meminjamkan sesuatu kepada

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 85

orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjami.

## **B. Murabahah**

### **1. Pengertian Murabahah**

Murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna saling) yang diambil dari bahasa arab, yaitu *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Murabahah merupakan bentuk masdar dari *rabaha- yurabihumurabahatan* (saling memberi keuntungan). Beberapa definisi murabahah menurut para ulama:

- a) Menurut ulama Hanafiyah murabahah adalah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.
- b) Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat, murabahah adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.
- c) Wahbah Al-Zuhailiy mendefinisikan murabahah dengan jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.

Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli.<sup>21</sup>

Murabahah adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek. *Murabahah* adalah prinsip jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok yang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati. Sedangkan *Murabahah* didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli tentang mengenai harga pembelian produk dan menyamakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya (*cost*) tersebut.<sup>22</sup>

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>23</sup>

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm 85

<sup>22</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm 13

<sup>23</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm 223.

<sup>24</sup> Wiroso, *jual beli murabahah...*, hlm 13

Berdasarkan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Murabahah dalam fikih Islam yang berarti “suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.”<sup>25</sup>

Pembiayaan murabahah dalam istilah teknis perbankan diartikan sebagai suatu pembiayaan dengan suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah *margin* keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.<sup>26</sup>

Dari beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa murabahah adalah akad jual beli yang dilakukan kepada seseorang dimana penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli dan keuntungan yang diambil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian BMT bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, BMT menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dan akan dibayar kembali

---

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 82

<sup>26</sup> Ibid, hlm 83

oleh nasabah beserta margin yang telah disepakati antara BMT dan nasabah dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

## 2. Dasar hukum murabahah

### a. Al-Qur'an:

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu*”. (QS. An-Nisa’ ayat 29)<sup>27</sup>

### b. Hadist

Dijelaskan dalam hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, menyatakan bahwa Nabi Saw ketika ditanya tentang usaha apa yang baik beliau menjawab:

“*Diriwayatkan dari pada Hakim bin Hizam ra: Nabi Saw bersabda: Penjual dan pembeli diberi kesempatan berfikir selagi mereka belum berpisah. Sekiranya mereka jujur serta membuat*

<sup>27</sup> Departemen Agama RI. *Al-Qur'an terjemahan* Q.S An-Nisa' ayat 29

*penjelasan mengenai barang yang dijual belikan, mereka akan mendapat berkah dalam jual beli mereka. Sekiranya mereka menipu dan merahasiakan mengenai apa-apa yang harus diterangkan tentang barang yang dijual belikan akan terhapus keberkahannya”, (HR. Ahmad)*

c. Undang-undang

UU RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal

19 ayat 1d:

*“Kegiatan usaha Bank Umum Syari’ah meliputi: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istishna, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syari’ah.”*

### **3. Rukun dan Syarat Akad dalam Murabahah**

Rukun merupakan sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi, misalnya ada penjual dan pembeli. Tanpa adanya penjual dan pembeli, maka jual beli tidak akan ada. Para ekonom-ekonom Islam menganggap *murabahah* sebagai bagian dalam jual beli. Maka, secara umum kaidah yang digunakan adalah jual beli. Rukun jual beli ada tiga, yaitu akad (*ijab qabul*), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli) dan *ma’kud alaih* (obyek akad).<sup>28</sup>

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

---

<sup>28</sup> Hendi suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 70

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *staman* (harga) dan
- c. *Shighat*, yaitu *ijab dan qabul*.

Sedangkan menurut Muhammad rukun *murabahah* ada lima, yaitu:

- 1) Penjual (*ba'i*)
- 2) Pembeli (*musytari*)
- 3) Obyek jual beli (*mabi'*)
- 4) Harga (*tsamant*)
- 5) *Ijab qabul*<sup>29</sup>

Beberapa syarat pokok *murabahah*, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari *riba*
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya bila pembelian dilakukan secara utang
- 6) Secara prinsip, jika syarat dalam 1), 4) atau 5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
  - a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya

---

<sup>29</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pada Bank Syari'ah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 58

- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c. Membatalkan kontrak<sup>30</sup>

#### 4. Jenis-jenis Murabahah

Jual beli *murabahah* dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu :

- a. *Murabahah* tanpa pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan adalah jenis jual beli *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* sendiri. Dengan kata lain, *dalam murabahah* tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.<sup>31</sup> Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/ akad jual beli *murabahah* dilakukan.

- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Jadi dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, LKS atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah

---

<sup>30</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), hlm. 102

<sup>31</sup> Wiroso, *Jual Beli ...*, hlm. 39

yang memesan untuk dibelikan barang atau aset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.

Dalam *murabahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika ijab qabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan mempersiapkan pesanan pembeli namun kemudian si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiyah* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si penjual. Bila jumlah uang mukanya lebih kecil dibandingkan kerugian yang harus ditanggung penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya bila berlebih, si pembeli berhak atas kelebihan itu.<sup>32</sup>

## 5. Risiko dalam Pembiayaan Murabahah

Berikut ini merupakan pembahasan tentang resiko yang terkait dengan barang, nasabah dan pembayaran:

### a. Resiko yang terkait dengan barang

Bank Islam membeli barang-barang yang diminta oleh nasabah murabahahnya, dan secara teoritis menanggung resiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan kepada nasabah. Bank dengan kontrak murabahah diwajibkan untuk menyerahkan barang kepada nasabah dalam kondisi yang baik. Menurut fiqh, nasabah berhak menolak barang-barang yang rusak, yang kurang jumlahnya, atau tidak sesuai dengan spesifikasinya.

---

<sup>32</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010) hlm. 231.

Dalam hal murabahah yang terkait dengan perdagangan domestik, resiko-resiko tersebut mungkin kurang signifikan, namun dalam perdagangan internasional, resiko-risiko semacam itu tidak bisa diabaikan begitu saja.

b. Resiko yang terkait dengan nasabah

Janji nasabah murabahah untuk membeli barang yang dipesan dalam suatu transaksi murabahah, menurut mayoritas fuqaha mazhab, tidaklah mengikat. Oleh sebab itu, nasabah berhak menolak untuk membeli barang ketika bank Islam menawari mereka untuk penjualan. Dalam mempertahankan murabahah bank-bank Islam cenderung melakukan pembenaran terhadap laba yang diperoleh dari pelaksanaan murabahah mereka, terutama, berdasarkan risiko bisnis yang ada dalam pelaksanaannya.

c. Resiko yang terkait dengan pembayaran

Resiko tidak terbayar penuh atau sebagian dari uang muka, seperti yang dijadwalkan dalam kontrak, ada dalam pembiayaan murabahah. Bank Islam menghindari resiko ini dengan adanya janji tertulis, jaminan, jaminan pihak ketiga, dan klausul kontrak yang menyatakan bahwa semua hasil dari barang-barang murabahah yang dijual kepada pihak ketiga dengan tunai maupun kredit harus disimpan di bank sampai apa yang menjadi hak bank dibayar kembali sepenuhnya. Jika tidak adanya pembayaran itu disebabkan oleh faktor-faktor diluar kemampuan nasabah untuk mengontrolnya, bank islam

secara moral berkewajiban menjadwalkan ulang utang. Di pihak lain, jika nasabah memiliki kemampuan untuk membayar tepat waktu, tetapi ia tidak melakukannya, maka bank-bank Islam beserta Dewan Syariah telah mengadopsi konsep denda akan tergantung kepada suku laba yang wajar pada dana bank yang diinvestasikan, yang merupakan *opportunity cost* (biaya untuk menutupi peluang yang hilang) dari modal. Dalam sebagian kasus, jika pelunasan dari uang muka tidak mungkin, bank Islam akan meminta jaminan untuk menutupi uang muka.

## **6. Manfaat Pembiayaan Murabahah**

Skema pembiayaan murabahah yang ditawarkan bank syariah mendapat sambutan dan antusiasme yang tinggi dari masyarakat (nasabah), sehingga skema murabahah merupakan transaksi yang paling banyak diminati dan dipraktikkan dalam operasional perbankan syariah. Hal ini disebabkan oleh banyak faktor, antara lain: faktor tabiat sosiokultur pertumbuhan ekonomi yang menuntut keberhasilan yang cepat dan menghasilkan keuntungan yang banyak, skema murabahah dengan margin keuntungan merupakan praktik alternatif dari transaksi kredit dengan menggunakan bunga yang biasa dilakukan oleh bank konvensional, sehingga banyak nasabah yang biasa melakukan transaksi dengan bank konvensional beralih ke bank syariah untuk melakukan transaksi dengan menggunakan skema murabahah.

Di samping itu, transaksi murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah, antara lain adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah dan skema murabahah sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Selain beberapa manfaat tersebut, transaksi dengan menggunakan skema murabahah juga mempunyai risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. Pertama, default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Kedua, fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Ketiga, penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah mendandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

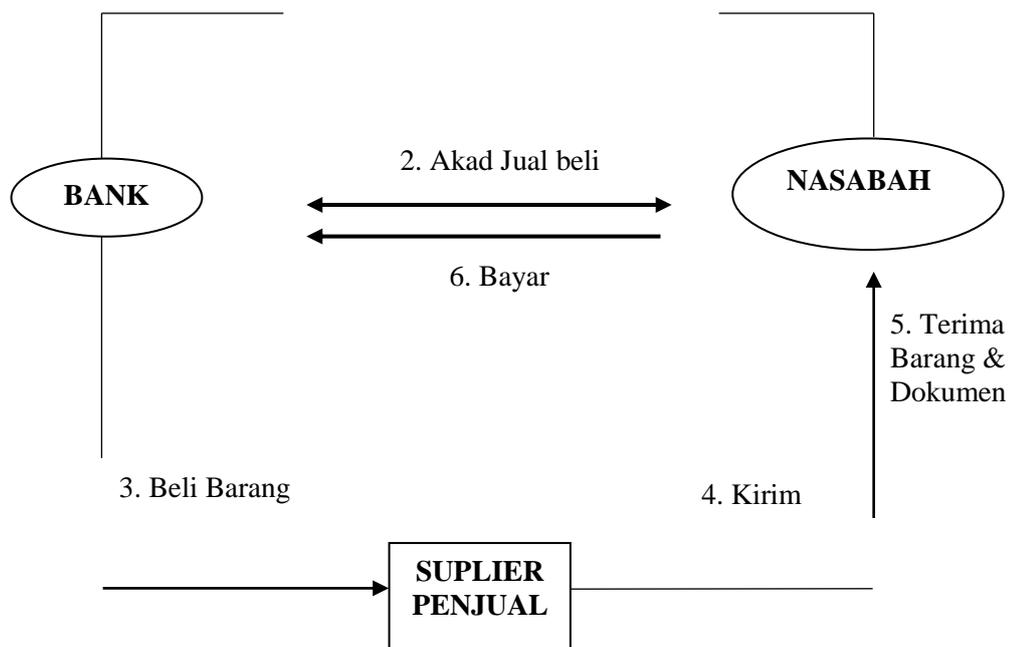
- d. Keempat, dijual; karena jual beli murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.

## 7. Mekanisme dan skema proses pembiayaan murabahah

**Gambar 2.1**

**Skema Murabahah<sup>33</sup>**

1. Negoisasi dan Persyaratan



Keterangan:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari produsen ditambah

<sup>33</sup> *Ibid*, Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*. . . , hlm. 107

keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.

- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
- c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera ke nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh

Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan kemudian menjualnya kepada nasabah. harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah dan biaya yang diperlukan.

## 8. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI

Ketentuan tentang pembiayaan murabahah yang tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.<sup>34</sup> Dalam fatwa tersebut diatur ketentuan sebagai berikut:

*Pertama:* Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

---

<sup>34</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Cet. 4 (Jakarta: CV Gaung Persada, 2006) hlm. 24

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>35</sup>

*Kedua:* Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

---

<sup>35</sup> Wirduyaningsih, (ed), *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm 106

- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

*Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:*

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat: Hutang dalam Murabahah:*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang

dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

*Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Heri Sudarsono, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*,.....hlm. 43

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan murabahah di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
- 2) Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
- 3) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- 4) Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (Character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (Capacity), keuangan (Capital), dan/atau prospek usaha (Condition);
- 5) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- 6) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;

- 7) Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan
- 8) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah;
- 9) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan murabahah baik yang bersumber dari fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan murabahah. Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:<sup>37</sup>

a. Tipe Pertama

Tipe pertama penerapan murabahah adalah tipe konsisten terhadap fiqih muamalah. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash),

---

<sup>37</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indosnesia...*, hal. 13

atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.

b. Tipe Kedua

Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan murabahah yang asli, tapi rawan dari masalah legal.

Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditranfer ke

rekening supplier. Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditranfer ke rekening nasabah. Namun demikian, dari perspektif syariah model murabahah seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

c. Tipe Ketiga

Tipe ini yang paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe ketiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid...*hlm. 15

Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pelaksanaan pembiayaan murabahah semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli murabahah. Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III bahwa "Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang".

## 9. Aplikasi dalam Perbankan

*Murabahah* KPP umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investai, baik domestik maupun luar negeri seperti melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya. Kalangan perbankan syariah diindonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan (*roll over/ evergreen*) seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, *al-murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*). *Al-murabahah* tidak tepat

diterapkan untuk skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai untuk skema tersebut. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.<sup>39</sup>

### C. BMT (*Baitul Maal Wat Tamwil*)

#### a. Pengertian BMT

BMT merupakan kependekan dari *Baitul Maal Wat Tamwil*. Secara harfiah/ lughawi baitul maal berarti rumah dana dan baitul tamwil berarti rumah usaha. Baitul maal dikembangkan berdasarkan sejarah perkembangannya, yakni dari masa nabi sampai abad pertengahan perkembangan islam. Dimana baitul maal berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus mentasyarufkan dana sosial. Sedangkan baitul tamwil merupakan lembaga bisnis bermotif laba. Jadi, baitul tamwil adalah rumah usaha yang melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kesejahteraan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan pembiayaan dan menabung (investasi).<sup>40</sup>

BMT atau pendanaan balai usaha mandiri terpadu adalah lembaga keuangan mikro yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil, menumbuh kembangkan bisnis usaha mikro dan kecil, dalam rangka mengangkat

---

<sup>39</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (jakarta: gema insani press, 2001), hlm 106.

<sup>40</sup> Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm 23

derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin.<sup>41</sup>

BMT dalam kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip bagi hasil, sistem balas jasa, sistem profit, akad bersyarikat dan produk pembiayaan.

Masing-masing diuraikan sebagai berikut:

1. Prinsip bagi hasil

Prinsip ini maksudnya ada pembagian hasil dari pemberian pinjaman oleh BMT, yakni dengan konsep mudharabah, musyarakah, muzaraah dan musaqah.

2. Sistem balas jasa

Sistem ini merupakan suatu tata cara jual beli yang dalam pelaksanaannya BMT mengangkat nasabah sebagai agen yang diberi jasa melakukan pembelian barang atas nama BMT, dan kemudian bertindak sebagai penjual dengan menjual barang yang telah dibelinya dengan ditambah *mark-up*. Keuntungan BMT nantinya akan dibagi kepada penyedia dana. Sistem balas jasa yang dipakai antara lain bersifat *bai' al murabahah*, *bai' as-salam*, *bai' al-istisna'* dan *bai' bitsaman ajil*.

3. Sistem profit

Sistem yang sering disebut sebagai pembiayaan kebijakan ini merupakan pelayanan yang bersifat sosial dan non komersial. Nasabah cukup mengembalikan pokok pinjamannya saja.

---

<sup>41</sup> Fitri Nurhatati dan Ika Saniyati Rahmanyah, *Koperasi Syariah*, (Surakarta: PT Era Adicitra Intermedia, 2012), hlm 49

#### 4. Akad bersyarikat

Akad bersyarikat adalah kerjasama antar dua belah pihak atau lebih dan masing-masing pihak mengikut sertakan modal (dalam berbagai bentuk) dengan perjanjian saling membagi keuntungan atau kerugian yang disepakati. Konsep yang digunakan yaitu *musyarakah* dan *mudharabah*.

#### 5. Produk pembiayaan

Penyedia uang dan tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam diantara BMT dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi uangnya beserta bagi hasil setelah jangka waktu tertentu. Pembiayaan tersebut yakni pembiayaan al murabahah (MRB), pembiayaan al bai' bitsaman ajil (BBA), mudharabah (MDA) dan pembiayaan al musyarakah (MSA).

### **b. Dasar hukum dan landasan syariah BMT**

BMT berdasarkan Pancasila dan undang-undang dasar 1945 serta berdasarkan syariah Islam, keimanan, keterpaduan (*Kaffah*), kekeluargaan/ koperasi, kebersamaan, kemandirian, dan profesionalisme. Secara hukum BMT berpayung pada koperasi tetapi sistem operasionalnya tidak jauh berbeda dengan bank syariah sehingga produk-produk yang berkembang dalam BMT seperti apa yang ada di bank syariah.

Oleh karena berbadan hukum koperasi, maka BMT harus tunduk pada Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dan PP No. 9 Tahun 1995 tentang pelaksanaan usaha simpan pinjam oleh

koperasi. Juga dipertegas oleh KEP MEN No. 91 tahun 2004 tentang Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Undang-undang tersebut sebagai payung berdirinya BMT (Lembaga Keuangan Mikro Syariah). Meskipun sebenarnya tidak terlalu sesuai karena simpan pinjam dalam koperasi khusus diperuntukkan bagi anggota koperasi saja, sedangkan didalam BMT, pembiayaan yang diberikan tidak hanya kepada anggota tetapi juga untuk diluar anggota atau tidak lagi anggota jika pembiayaannya telah selesai. Allah berfirman dalam surah Al Baqarah 275 sebagai berikut:

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datag larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.

**c. Fungsi dan peranan BMT**

Dalam rangka mencapai tujuannya, BMT mempunyai fungsi dan peranan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi, memobilisasi, mendorong, dan mengembangkan potensi serta kemampuan ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat dan daerah kerjanya.
2. Meningkatkan SDI (sumber daya insani) anggota menjadi lebih profesional dan islami sehingga semakin utuh dan tangguh dalam menghadapi persaingan global.

3. Menggalang dan memobilisir potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota.
4. Menjadi perantara keuangan (*financial intermediary*) antara aghniya sebagai shohibul maal dengan du'afa sebagai mudharib, terutama untuk dana-dana sosial seperti zakat, infaq, sedekah, wakaf, dan hibah.
5. Menjadi perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pemilik dana (*shohibul maal*), baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana (*mudharib*) untuk pengembangan usaha produktif.

BMT tidak hanya menjalankan fungsi sebagai penghimpun dana, namun juga sebagai tempat masyarakat untuk memperoleh pembiayaan guna keperluan peningkatan usaha ataupun untuk pemenuhan kebutuhan yang sifatnya konsumtif seperti rumah dan kendaraan bermotor, BMT dalam hal ini berperan sebagai lembaga pembiayaan atau investasi kepada masyarakat.

#### **d. Ciri-ciri utama BMT**

Ciri-ciri utama BMT antara lain adalah sebagai berikut:

1. Berorientasi bisnis, mencari laba bersama, meningkatkan pemanfaatan ekonomi paling banyak untuk anggota dan masyarakat.
2. Bukan lembaga sosial tetapi bermanfaat untuk mengefektifkan pengumpulan dan pentasyarufan dana zakat, infaq, dan sedekah bagi kesejahteraan orang banyak.

3. Ditumbuhkan dari bawah berlandaskan peran serta masyarakat disekitarnya.
4. Milik bersama masyarakat bawah dengan orang kaya disekitar BMT, bukan milik perseorangan atau dari luar masyarakat atas dasarnya ini BMT tidak dapat berbadan hukum perseroan.<sup>42</sup>

## **B. Penelitian Terdahulu**

Penelitian oleh Rejeki, tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur dan persyaratan dalam akad murabahah pada PT Bank Syariah cabang Mandiri cabang Manado dan akibat hukum para pihak dalam akad pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri cabang Manado. Metode penelitiannya menggunakan metode penelitian hukum normatif dan penelitian lapangan (*field research*). Hasilnya: 1. prosedur dan persyaratan dalam penyaluran dana berupa pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri cabang Manado tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum islam, melainkan juga berdasarkan ketentuan hukum perbankan syariah, serta ketentuan khusus yang diterapkan di PT Bank Syariah Mandiri yakni negosiasi pembiayaan murabahah antara calon nasabah dengan bank syariah, kemudian dilanjutkan dengan pemenuhan kelengkapan dokumen yang diperlukan yang meliputi; dokumen pribadi, legalitas usaha, dan dokumen pendukung usaha, yang kesemuanya telah ditentukan secara khusus dalam standar operasional prosedur (SOP) PT Bank Syariah Mandiri. 2. Akibat

---

<sup>42</sup> *Ibid*, Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil...*, hlm 132

hukum para pihak dalam akad pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri cabang Manado merupakan akibat hukum yang timbul dari suatu hubungan hukum, ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka disini terjadi akibat hukum berupa pemenuhan kewajiban tersebut. PT Bank Syariah Mandiri menerapkan klausul penyelesaiannya dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, apabila cara seperti itu tidak dapat mencapai kesepakatan, barulah upaya terakhir diselesaikan melalui pengadilan negeri setempat.<sup>43</sup> Persamaan dengan penelitian sekarang adalah sama-sama menggunakan akad murabahah. Perbedaannya, pada penelitian yang sekarang difokuskan pada akad murabahah untuk modal usaha.

Penelitian oleh Maulidizen dan Borhan, tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui aplikasi pembiayaan modal kerja murabahah bi al wakalah Bank Muamalat Indonesia cabang Sungkono Surabaya menurut perspektif fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005. Metode penelitiannya adalah dengan pendekatan lapangan dan metode observasi, wawancara dan dokumentasi dalam pengumpulan data. Hasil penelitiannya adalah pelaksanaan pembiayaan modal kerja bi al wakalah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Sungkono Surabaya sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan peraturan Bank Indonesia. No. 7/46/PBI/2005.<sup>44</sup> Pada penelitian ini membahas modal kerja

---

<sup>43</sup> Fanny Yunita Sri Rejeki, *Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktikny pada PT Bank Syariah Mandiri cabang Manado*, jurnal *Lex Privatum*, vol. I/ No. 2/ Apr-Jun/ 2013.

<sup>44</sup> Ahmad Maudidizen dan Joni Tamkin Borhan, *Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja Murabahah Bi Al Wakalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya*, jurnal ilmiah islam futura vol.16. No. 1, Agustus 2016, 91-109

murabahah bi al wakalah. Perbedaannya, untuk penelitian saat ini adalah analisis pelaksanaan akad murabahah untuk modal usaha.

Penelitian oleh Hanum, tujuan penelitiannya adalah menganalisis kesesuaian penerapan sistem pembiayaan transaksi *murabahah* PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan serta menganalisis pengakuan dan pengukuran pendapatan transaksi *murabahah* PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan dengan PSAK No.102. Metode penelitiannya adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitiannya adalah penerapan sistem pembiayaan transaksi murabahah serta pengukuran pendapatan transaksi *murabahah* yang diterapkan oleh PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan sesuai dengan PSAK No.102.<sup>45</sup> Persamaan dengan penelitian sekarang adalah sama-sama menggunakan akad murabahah. Perbedaannya, pada penelitian yang sekarang difokuskan pada akad murabahah untuk modal usaha.

Penelitian oleh Iqbal, tujuan penelitiannya untuk mengetahui kesesuaian akad musyarakah menurut fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000. Metode penelitiannya kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menggambarkan bahwa proses pelaksanaan pembiayaan modal kerja dengan menggunakan akad musyarakah baik dalam segi rukun dan syarat, sighthat ijab qabul akad musyarakah yang ada. Bank dalam aplikasinya menerapkan akad musyarakah sudah sejalan dengan apa yang difatwakan DSN-MUI.<sup>46</sup> Persamaan dengan penelitian ini, peneliti yang sekarang membahas

---

<sup>45</sup> Zulia Hanum, *Analisis Penerapan Transaksi Murabahah Pada Pt. Bank Pembiayaan Rakyat (Bpr) Syariah Gebu Prima Medan*, Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, ISSN 1693-7600, Vol 14 no 01 Juli 2014

<sup>46</sup> Nur muhammad iqbal, *implementasi akad musyarakah pada pembiayaan modal kerja (studi kasus PT. Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang)*, jurnal skripsi, 2016

pembiayaan modal usaha. Perbedaannya penelitian yang sekarang membahas akad murabahah.

Penelitian oleh Dayat, bertujuan untuk mengetahui praktik murabahah di PT. Al Ijarah Indonesia Finance Cabang Semarang dan untuk mengetahui kesesuaian hukum Islam terhadap praktik murabahah di PT. Al Ijarah Indonesia Finance Cabang Semarang. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif jenis penelitian lapangan (*field research*). Pengumpulan data menggunakan metode observasi dan mencari data-data yang diperlukan dari obyek penelitian yang sebenarnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh PT. Al Ijarah penawaran harga disampaikan secara detail dan transparan mengenai harga pokok dan keuntungan yang diinginkan oleh pihak Al Ijarah Indonesia Finance Cabang Semarang sebagai total biaya yang harus ditanggung oleh pembeli sesuai kesepakatan bersama. Melihat praktik yang demikian maka dapat dikatakan bahwa PT. Al Ijarah Indonesia Finance Cabang Semarang sudah memenuhi syarat umum murabahah.<sup>47</sup> Persamaan dengan penelitian sekarang adalah sama-sama menggunakan akad murabahah. Perbedaannya, pada penelitian yang sekarang difokuskan pada akad murabahah untuk modal usaha.

Penelitian oleh Haryoso, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syariah yang dilakukan oleh BMT. Penelitian ini menggunakan metode *exploratory research*, dengan melakukan wawancara untuk

---

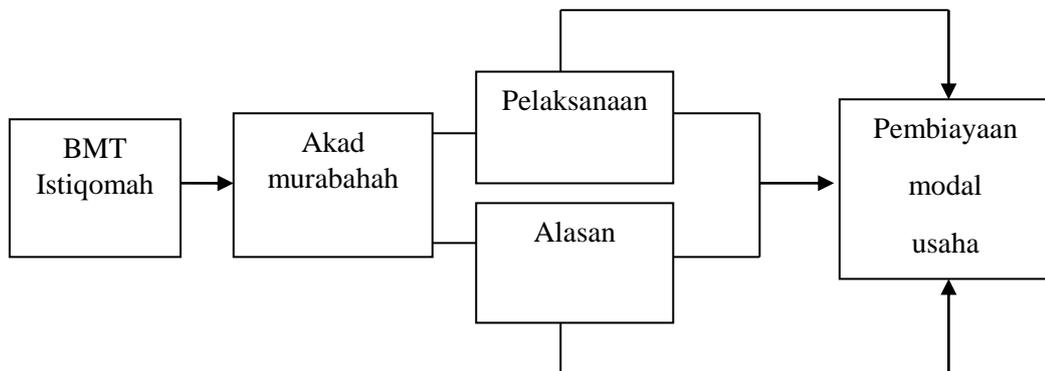
<sup>47</sup> Dayat Irawan, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Murabahah di PT. Al Ijarah Indonesia Finance Cabang Semarang*. (Semarang: UIN Walisongo, 2015)

mendapatkan data dari nasabah BMT. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BMT dalam prakteknya sudah menerapkan prinsip syariah. Tapi BMT mengalami kesulitan dalam menerapkan pembiayaan yang lain, karena ada keraguan dan kesulitan dalam prakteknya.<sup>48</sup> Persamaan dengan penelitian saat ini tentang pembiayaan modal kerja usaha. Perbedaannya, penelitian saat ini menganalisis akad murabahah untuk modal usaha.

### C. Kerangka Konseptual

**Gambar 2.2**

**Kerangka Konseptual**



Dari gambar 2.2 kerangka konseptual tersebut dapat diketahui bahwa BMT Istiqomah telah menerapkan akad murabahah untuk pembiayaan modal usaha. Dalam pelaksanaannya BMT tidak menerapkan akad murabahah murni melainkan disertai akad wakalah dimana pihak BMT menyerahkan dana kepada nasabah kemudian nasabah menggunakan dana tersebut untuk membeli keperluan usahanya.

<sup>48</sup> Lukman Haryoso, *Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) pada BMT Bina Usaha di Kabupaten Semarang*, Jurnal Law and Justice vol. 2 No. 1 April 2017