

**BAB V**  
**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *BAI' AL-MURABAHAH***  
**DI BMT-BMT SE-KECAMATAN PURWOKERTO UTARA**  
**DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**A. Penetapan Harga dan Margin Keuntungan**

Untuk membahas masalah penetapan harga dan margin keuntungan ini, penulis mengulangi kembali tentang pengertian dari *bai' al-murabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Pihak penjual harus memberitahukan harga pokok barang yang dibeli kepada pembeli, dan kemudian menentukan suatu tingkat keuntungan yang disepakati kedua belah pihak sebagai tambahannya.<sup>1</sup>

Sebagai ciri dasar kontrak *al-murabahah* adalah :

1. Pembeli harus mengetahui tentang harga pokok barang, keadaan barang, biaya-biaya terkait dan tentang besarnya margin keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Yang dijual adalah barang / komoditas, dan dibayar dengan uang.
3. Barang yang diperjualbelikan harus ada, dimiliki oleh si penjual dan dapat diserahkan kepada pembeli.
4. Pembayarananya ditangguhkan.<sup>2</sup>

Di samping itu di dalam fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, dan Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang *murabahah*, di dalam ketentuan umumnya antara lain disebutkan :

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 101.

<sup>2</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah, Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*, terj. Arif Maftuhin, (Jakarta: Paramadina, 2004),. hlm. 120.

1. Bank/LKS dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya<sup>3</sup>.

Dari petunjuk teknis operasional *murābahah* tersebut di atas, maka jelas pihak BMT harus secara jujur, transparan kepada calon pembeli menjelaskan tentang:

1. Keadaan barang dan kualitasnya dalam keadaan baik atau bila ada cacatnya harus diberitahukan juga kepada pembeli.
2. Barang itu merupakan hak miliknya secara syah dan tidak mengandung unsur haram dan riba.
3. Harga pokok perolehan barang tersebut, besarnya biaya angkut bongkar muat dan lain-lain biaya yang harus dikeluarkan dan ditanggung pembeli.
4. Kesepakatan besarnya margin keuntungan yang diberikan pembeli kepada BMT, bisa dalam kesepakatan nilai absolut atau dalam prosentase.
5. Jangka waktu pembayaran diperbolehkan semakin panjang, dengan harga yang lebih mahal, yang penting harus atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

Hal ini berdasarkan Al-Qur'an Surat An-Nisa (4) ayat 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

---

<sup>3</sup> Isi Fatwa DSN- MUI dan Peraturan BI ini penulis ambil dari buku Yeni Salma Berlinti, *Kedudukan Fatwa DSN dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kemenag RI, 2010), hlm. 245.

Artinya : “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. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>4</sup>

Selanjutnya akan penyusun sampaikan cara penetapan harga dan margin pada BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dan BMT el-Mentari Purwanegara.

#### 1. Penetapan Harga Barang

Perlu disampaikan di sini, bahwa kedua BMT ini tidak menyediakan atau mempunyai toko yang menjual berbagai barang, termasuk barang yang diminta oleh pembeli. BMT dalam hal ini menyediakan dana untuk melayani kebutuhan pembeli terhadap barang tertentu yang dibutuhkan, misalnya sepeda motor atau kebutuhan yang lainnya.

Pada saat pembeli datang untuk minta dibelikan barang yang dibutuhkan setelah pembeli menyetujui persyaratan yang berlaku di BMT, maka BMT dengan pembeli bersama-sama pergi ke pasar, atau toko yang menyediakan barang yang dibutuhkan oleh pembeli. BMT dan pembeli bernegosiasi harga dengan pihak toko penjual barang dimaksud. Harga jadi sebagai kesepakatannya dengan pihak toko penjual, menjadi dasar penetapan harga dari BMT kepada pembeli, *franco* (bebas biaya kirim) sesuai perjanjian dengan tokonya, *franco* toko penjual atau *franco* domisili pembeli, ditambah biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan sehubungan dengan pembelian barang tersebut, misalnya tambahan sarana yang tidak terdapat pada barang tersebut, biaya angkut dan bongkar muat

---

<sup>4</sup> Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an Departemen Agama RI, 1983), hlm. 122

bila pembelian itu *franco* toko penjual, biaya penaksir harga bila menggunakan tenaga penaksir harga dalam pembelian, dan lain-lain. Dengan demikian pembeli paham benar atas harga barang dimaksud, dan biaya-biaya yang harus ditanggungnya. Sehingga ada kesepakatan/kerelaan antara pihak BMT dan pembeli.

## 2. Penetapan margin keuntungan barang

Di dalam kehidupan koperasi termasuk di kedua BMT ini karena keduanya ber Badan Hukum Koperasi, maka semua kegiatan usaha yang dilaksanakan dan ketentuan-ketentuan usahanya, termasuk besarnya margin keuntungan, ditetapkan oleh Rapat Anggota Tahunan. Namun khusus untuk ketentuan yang setiap saat dapat/mudah berubah mengikuti perkembangan yang terjadi di pasar, termasuk di dalam hal ini untuk menentukan besarnya margin keuntungan *murābahah*, didelegasikan kepada manajer umum. Sehingga bagi manajer-manajer cabang dan staf pelaksana hanya tinggal melaksanakan ketentuan yang telah ditetapkan oleh manajer umum. Sehingga bagi calon pembeli yang datang di BMT, baik BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal maupun BMT El Mentari, pada prinsipnya alternatifnya menerima/menyetujui besarnya margin keuntungan yang harus diberikan kepada BMT. Jadi nasabah/pembeli tidak punya andil untuk ikut menentukan besarnya margin.

Adapun besarnya margin keuntungan *bai' al-murābahah* di kedua BMT dalam operasionalnya terdapat perbedaan, yaitu sebagai berikut:

### a. Pada BMT Dana Mentari

Dalam prakteknya ada dua cara, dan nasabah bisa memilih salah satunya, yaitu :

- 1) Tingkat margin keuntungan *bai' al-murābahah* 2% dihitung dari sisa pinjaman per bulan (menurun dari bulan ke bulan).
- 2) Tingkat margin keuntungan 1,5% dihitung dari pokok pembiayaan awal barang (flat). Misal untuk pinjaman barang yang senilai Rp. 10.000.000,- dengan jangka waktu pelunasan 12 bulan, maka besarnya margin keuntungan sebesar  $12 \times 1,5\% \times \text{Rp. } 10.000.000 = \text{Rp. } 1.800.000,-$ .

b. Pada BMT El-Mentari

Di sini hanya menggunakan satu cara menentukan tingkat margin keuntungan *bai' al-murābahah*, yaitu 2% dari pokok pembiayaan awal barang, sehingga untuk harga barang senilai Rp. 10.000.000,- dengan jangka waktu 12 bulan, maka besarnya margin keuntungan yang dibayarkan pembeli kepada BMT sebesar  $\text{Rp. } 12 \times 2\% \times \text{Rp. } 10.000.000,- = \text{Rp. } 2.400.000,-$ . Ternyata lebih besar dari margin pada BMT Dana Mentari, sebanyak  $\text{Rp. } 2.400.000,- - \text{Rp. } 1.800.000 = \text{Rp. } 600.000,-$

Menuut Hukum Syariah seperti tersebut dalam surat An-Nisa (4) ayat 29 yang intinya dalam perdagangan segala aspeknya termasuk besarnya harga dan margin harus ditetapkan berdasarkan atas kesepakatan/ keridoan antara penjual dan pembeli.

Oleh karena itu penetapan besarnya margin yang sepihak oleh manajemen BMT seperti tersebut di atas dari segi perspektif hukum Islam tidak dibenarkan karena tidak menunjukkan adanya saling riḍo terutama dari nasabah.

## B. Pelibatan Agunan di BMT Dana Mentari dan BMT El-Mentari.

Bahwa dalam sistem akad *bai' al-murabahah* pada dasarnya tidak mengenal agunan, namun BMT Dana Mentari dan BMT El-Mentari mensyaratkan agunan. Memang agunan pada dasarnya dibolehkan dalam hukum Islam sehingga akad bersifat luwes tergantung kepentingannya.

Agunan/borg adalah barang yang diserahkan oleh orang yang berhutang (kepada pemberi hutang) sebagai jaminan hutangnya.<sup>5</sup> Biasanya barang jaminan yang diminta oleh kreditur nilainya lebih besar dari jumlah pinjamannya, sehingga sewaktu-waktu terjadi kemacetan dalam angsuran pengembalian hutang, maka jaminan itu dapat dijual yang hasilnya dipergunakan untuk membayar hutangnya. Bila masih ada sisa, dikembalikan kepada pihak yang berhutang sebagai pemilik agunan itu. Tetapi bila masih kurang maka pihak yang berhutang harus menambahnya.

Dalam hukum ekonomi Islam ada satu aqad yang disebut *al-rahn* yaitu akad menahan salah satu harta milik si peminjam (yang memiliki nilai ekonomis) sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikannya.<sup>6</sup> Jadi tujuan akad Rahn adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada Bank/Kreditur dalam memberikan pembiayaan.

Adapun mengenai barang yang digadaikan tersebut, wajib memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Milik nasabah sendiri

---

<sup>5</sup> Gunawan Satyo, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Karya Ilmu, t.t), hlm. 61.

<sup>6</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, FE UII, 2004), hlm.72.

2. Jelas ukuran, sifat dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar.
3. Dapat dikuasai, namun tidak boleh dimanfaatkan oleh Bank / kreditur.<sup>7</sup>

Dengan seijin Bank / kreditur, nasabah dapat menggunakan barang yang dijaminkan/digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan tidak merusak barang yang digadaikan, apabila barang yang digadaikan rusak atau cacad, maka nasabah harus bertanggung jawab.<sup>8</sup>

Adapun hukum meminta jaminan kepada nasabah yang berhutang adalah boleh berdasarkan Al-Qur'an Surat Al-Baqarah (2) ayat 283 :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ...<sup>ص</sup>

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)...

Demikian juga berdasarkan perilaku Rasulullah pada saat berhutang gandum kepada seorang Yahudi di Madinah, beliau menyerahkan baju besinya sebagai jaminan.

حدثنا معلى بن أسد حدثنا عبد الواحد حدثنا الاعمش قال ذكرنا عند ابراهيم الرهن في السلم فقال حدثني الاسود عن عائشة رضي الله عنها ان النبي صلي الله عليه وسلم اشترى طعاما من يهودى الى اجل ورهنه درعا من حديد.<sup>9</sup>

Artinya : Mengabarkan kepada kami Ma'lā ibn Asad dari 'Abdul Wāḥid dari al-A'masy berkata menceritakan kepada kami Ibrāhīm dari Aswad dari 'Āisyah Raḍiallāhu 'anhā sesungguhnya Rasulullah SAW telah membeli makanan dari

<sup>7</sup> A. Karim Adiwarmān, *Bank Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 106.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 73.

<sup>9</sup> Abū 'Abdillāh Muḥammad Ismā'īl ibn Ibrāhīm ibn Muḡīrah ibn Bardazibah al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, (Mesir: Bahiyyah, 1349 H), II: 4.

orang Yahudi dengan pembayaran tangguh (utang) dan beliau menjaminkan baju perangnya dari besi.

Dengan demikian dalam hal BMT menarik jaminan dalam *bai' al-murābahah* kepada pembelinya, hukumnya sama dengan keterangan di atas yaitu boleh.

Abdullah Saeed menjelaskan bahwa meminta jaminan atas hutang pada dasarnya bukanlah suatu yang tercela. Jaminan adalah satu cara untuk memastikan bahwa hak hak kreditur tidak akan dihilangkan, dan untuk menghindarkan diri dari memakan harta orang dengan cara yang batil.<sup>10</sup>

Jaminan-jaminan itu dapat berupa barang bergerak maupun benda tidak bergerak, barang *murābahah* sendiri bilamana dipandang pantas untuk dijadikan jaminan, garansi pihak ke tiga, pembayaran uang muka dan surat-surat komersial.<sup>11</sup>

Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Peraturan BI No. 7/46/PBI/2005 tentang *murābahah* antara lain menyebutkan bahwa :

1. Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank (LKS) dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Abdulah Saed, Menyoal Bank Syariah, hlm. 136.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 137.

<sup>12</sup> Isi Fatwa DSN- MUI dan Peraturan BI ini penulis ambil dari buku Yeni Salma Berlinti, *Kedudukan Fatwa DSN dalam Sistik Hukum Nasional di Indonesia*, (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kemenag RI, 2010), hlm. 245.



Jadi dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kreditur/BMT menarik jaminan dari nasabah dalam *bai' al-murabahah* adalah boleh dan diseyogyakan, karena mempunyai berbagai manfaat :

1. Agar nasabah serius dengan pesanannya dan membayar hutangnya
2. Menghindarkan terjadinya perbuatan dolim tidak dibayarnya hutang, dan memakan hak orang lain dengan cara yang batil.
3. Saling menjalin amanah antara kreditur / BMT dengan pihak nasabah.

Selanjutnya kita tinjau bagaimana pelibatan jaminan pada BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dan BMT El-Mentari Purwanegara dalam pelaksanaan *bai' al-murabahah* ini.

Rupanya pihak manajemen di kedua BMT ini menyadari akan pentingnya keberadaan jaminan ini, sehingga adanya jaminan dari calon pembeli dalam *murabahah* ini mutlak adanya, tidak boleh tidak harus ada.

Adapun bentuk dari jaminan itu adalah :

1. Uang muka

Baik di BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal maupun BMT El-Mentari Purwanegara, khususnya bagi calon pembeli yang tidak mempunyai jaminan sertifikat hak milik, yang dijadikan jaminan hanya barang *murabahah* (seperti BPKB), maka pihak calon pembeli harus menyediakan uang muka yang besarnya antara ke dua BMT tersebut tidak sama yaitu :

- a. BMT Dana Mentari

Besarnya uang muka adalah 10% dari harga barang yang akan dibeli

sesuai keinginan calon pembeli. Misalnya harga sepeda motor yang baru Rp. 14.000.000,- maka calon pembeli harus menyediakan uang muka 10% dari Rp. 14.000.000,- = Rp. 1.400.000,-

b. BMT El-Mentari

Besarnya uang muka adalah 25% dari harga barang yang akan dibeli sesuai keinginan calon pembeli, misal harga sepeda motor yang baru Rp. 14.000.000,- maka calon pembeli harus menyediakan uang muka  $25\% \times 14.000.000,- = \text{Rp. } 3.500.000,-$

Dilihat dari besarnya uang muka ini, maka pada BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal lebih ringan dibandingkan dengan BMT El-Mentari.

2. Jaminan Barang

Jaminan berupa barang baik di BMT Cabang Karangwangkal maupun BMT El-Mentari ada 2 macam, yang masing-masing bentuk jaminan tersebut berpengaruh terhadap keharusan adanya uang muka atau tidak.

a. Jaminan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan (SHM)

Bagi calon pembeli yang menyerahkan jaminan berupa SHM dan harganya lebih tinggi dari barang yang dipesan, maka calon pembeli akan dibiayai penuh seharga barang yang dipesannya tanpa harus menyetorkan uang muka.

b. Jaminan barang *murābahah* yang dibeli.

Terhadap calon pembeli yang tidak punya jaminan SHM, punyanya hanya barang yang dibeli dengan *murābahah*, misal sepeda motor maka yang dipakai jaminan dan diserahkan ke BMT adalah BPKB dari kendaraan yang baru dibeli.

Bagi calon pembeli yang seperti ini, oleh BMT diharuskan menyediakan uang muka, yang pada kedua BMT tersebut berbeda besarnya, yaitu kalau di BMT Dana Mentari 10% dari harga barang sedang di BMT El-Mentari sebesar 25%.

### 3. Simpanan Pembiayaan

Simpanan ini diharuskan oleh kedua BMT tersebut untuk setiap transaksi *bai' al-murābahah*. Hanya pada BMT Dana Mentari jumlahnya kecil, karena pada umumnya nasabah memilih jumlah minimal yaitu Rp. 10.000,- per bulannya, jadi selama 1 tahun hanya berjumlah Rp. 120.000,-. Sedangkan di BMT el-Mentari cukup banyak yaitu 1% dari nilai pembiayaan awal misal untuk barang yang senilai Rp. 10.000.000,- simpanan pembiayaan dalam 1 tahun mencapai  $12\% \times \text{Rp. } 10.000.000,- = \text{Rp. } 1.200.000,-$ .

Simpanan ini termasuk sebagai jaminan dalam *bai' al-murābahah*, sehingga tidak bisa diambil sebelum pembiayaan *bai' al-murābahah* ini lunas. Bila ternyata di tengah jalan pembayarannya macet, maka simpanan ini termasuk dipergunakan untuk membayar sisa pembiayaan nasabah.

Pada saat pembiayaan *murābahah* dapat dilunasi oleh nasabah dengan lancar sesuai jangka waktunya, baru simpanan ini dapat diambil seluruhnya. Hanya saja di sini kedua BMT memperlakukan simpanan ini sebagai *wadi'ah*, yaitu titipan saja, sehingga pengembaliannya tidak ditambah dengan bagi hasil dari penggunaan simpanan tersebut. Padahal dari pihak nasabah, terutama di BMT El-Mentari, yang simpanannya cukup besar, mengharapkan ada hasil dari penggunaan simpanan

tersebut oleh BMT, dengan cara bagi hasil. Yang jelas perlakuan terhadap simpanan ini masih sepihak (BMT) dan, belum dibuatkan Akad tersendiri.

Berdasarkan Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2) ayat 283, hadits riwayat Bukhari dan fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 yang intinya bahwa dalam transaksi mu'amalah (perdagangan, utang piutang) yang tidak tunai dibolehkan bagi pihak penjual untuk menarik jaminan kepada pembeli (yang berhutang).

Sehingga tindakan BMT meminta kepada nasabah untuk menyerahkan jaminan dalam *al-murābahah* ini menurut perspektif hukum Islam dibenarkan. Hal ini untuk menjamin adanya keselamatan dari dana BMT dan kesungguhan nasabah untuk membayar hutang *murābahah* tersebut dengan tertib.

### C. Akad Formal dan Substansinya

Pada prinsipnya suatu transaksi, termasuk *bai' al-murābahah* itu terjadi, karena telah adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih, dalam hal ini antara BMT sebagai penjual barang dengan calon pembeli, atas beberapa item yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Misalnya kesepakatan tentang kualitas barang, harga pokok barang, besarnya margin untuk BMT, jangka waktu pembayaran, jaminan yang diserahkan, tata cara penyelesaian bila dalam perjalannya terjadi masalah dan lain-lain.

Agar kesepakatan-kesepakatan itu menjadi jelas, dapat diketahui oleh berbagai pihak, dan secara hukum dapat dijadikan sebagai alat bukti persidangan, maka kesepakatan-kesepakatan itu perlu dituangkan dalam suatu perjanjian/akad yang formal. Di samping kedua belah pihak tanda tangan di atas materai, disaksikan

oleh dua orang saksi laki-laki, juga harus sesuai dengan asas-asas perjanjian dalam hukum Islam.

Adapun asas-asas perjanjian dalam hukum Islam secara lengkap telah penyusun sampaikan pada bab II Konsep Akad *Bai' al-Murābahah* dalam Fiqih, halaman 29 sampai dengan halaman 32, yang pada prinsipnya asas-asas perjanjian dalam hukum Islam paling tidak mencakup 8 asas yaitu Asas Kebolehan, Asas Kebebasan Berakad, Asas Konsensualisme (saling riḍo), Asas Janji yang Mengikat, Asas Keseimbangan, Asas kemaslahatan, Asas Amanah dan Asas Keadilan.

Suatu akad yang baik adalah akad yang substansinya (pelaksanaannya) persis sebagaimana isi akad. Misal dalam akad *bai' al-murābahah* BMT yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang besarnya disepakati kedua belah pihak (BMT dan nasabah). BMT sebelum realisasi akad ini sudah memiliki barang secara riil yang akan dibeli oleh nasabah. Sehingga begitu akad ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka BMT langsung dapat menyerahkan secara fisik barang yang dibeli oleh nasabah.

Kenyataan yang dilaksanakan pada kedua BMT ini yaitu BMT Dana Mentari dan BMT El-Mentari, belum bisa berjalan seperti tersebut di atas, karena sementara ini kedua BMT tersebut belum memiliki toko yang menyediakan barang-barang yang dipesan oleh nasabah. BMT hanya melayani pesanan saja, menyediakan dana untuk membelikan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan pembeliannya langsung atas nama nasabah. Kemudian kedua belah pihak menyepakati harga jualnya, yaitu harga pokok pembelian ditambah sejumlah margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak, dan selanjutnya oleh nasabah harga barang tersebut diangsur dalam

jangka waktu yang telah disepakati. Dari kenyataan praktek seperti tersebut di atas jelas bahwa secara riil akad formalnya jual beli, tetapi substansinya (kenyataannya) adalah utang piutang yang diangsur dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Sunan Abu Daud, dan fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000, serta syarat rukun jual beli, yang intinya barang yang dijual oleh penjual harus barang yang halal milik penjual dan dapat diserahkan kepada pembeli.

Sehingga praktek *murābahah* pada kedua BMT seperti tersebut di atas dari segi perspektif hukum Islam tidak dibenarkan, karena dalam hal jual beli barang, penjual harus sudah memiliki barang yang dijual untuk diserahkan kepada pembeli.

Selanjutnya bila dikaji akad pembiayaan *murābahah* yang dibuat oleh BMT Dana Mentari dan BMT El-Mentari dengan nasabahnya<sup>13</sup>, dari segi materi akad dan praktek yang dijalankan BMT, pada prinsipnya tidak ada yang bertentangan dengan hukum Islam, hanya ada beberapa catatan kelemahan dan kekurangannya yang harus diperbaiki yaitu :

1. Pada BMT Dana Mentari Karangwangkal
  - a. Asas *raḍa'iyah* yang semu

Hal ini terlihat dari besarnya margin, kenyataannya merupakan prosentase yang telah ditetapkan oleh team manajer pusat, sehingga manager cabang Karangwangkal hanya melaksanakan saja, tidak berwenang merubah, jadi di

---

<sup>13</sup> Contoh form akad pembiayaan *murābahah* di kedua BMT tersebut dapat dilihat di lampiran 8 dan 9.

sini pihak calon pembeli bila ingin terealisasi permohonannya, tidak ada alternatif lain harus menerima besarnya margin tersebut.

b. Asas keseimbangan dan keadilan kurang diterapkan

Hal ini terlihat dari adanya pembebanan semua biaya transaksi kepada calon pembeli, biaya materai, biaya administrasi, biaya notaris, biaya penagihan pihak BMT ke tempat nasabah dan lain-lain biaya.

c. Ada beberapa materi yang dalam prakteknya dilaksanakan, tetapi belum masuk ke dalam pasal-pasal perjanjian, misalnya :

- 1) Adanya keharusan uang muka, adanya keharusan menyimpan dalam bentuk simpanan pembiayaan dan adanya infak.
- 2) Pemberian perpanjangan satu masa pembinaan terhadap nasabah yang macet.
- 3) Ketentuan dalam keadaan yang bagaimana akhirnya jaminan bisa dijual, dan hasilnya dipakai untuk melunasi utang yang macet. Bila hasil penjualannya lebih besar, maka kelebihannya akan dikembalikan dan bila masih kurang, nasabah harus menambah.
- 4) Saksi dalam perjanjian dua orang, yang satu di antaranya wanita. Semestinya kalau saksi laki-laki hanya satu, berarti harus bersama dua orang saksi wanita. Jadi jumlah saksinya tiga orang. Hal ini sesuai dengan bunyi al-Qur'an (2) ayat 282 :

وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ  
وَأَمْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ  
إِحْدَاهُمَا الْآخْرَىٰ

Artinya : Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya.<sup>14</sup>

Sayyid Sabiq dalam memberikan penjelasan tentang ayat ini menyatakan carilah kesaksian dari dua orang lelaki, bila tidak ada dua orang lelaki, maka seorang lelaki dan dua orang perempuan. Yang demikian ini adalah dalam urusan harta benda, seperti jual beli, hutang piutang, sewa menyewa, gadai, pengakuan harta benda dan gasab.<sup>15</sup>

## 2. Pada BMT El-Mentari Purwanegara

### a. Asas *raḍa'iyah* yang semu

Hal ini terlihat dari kenyataan tentang besarnya margin yang telah ditetapkan oleh pihak manajemen. Jadi pihak calon pembeli alternatifnya hanya menyetujui besarnya margin yang ditetapkan BMT.

### b. Asas keseimbangan dan keadilan kurang diterapkan

Hal ini terlihat dari adanya pembebanan semua biaya transaksi kepada calon pembeli, seperti biaya materai, biaya taksasi, biaya administrasi, biaya notaris, biaya penagihan BMT ke tempat nasabah dan lain-lain biaya.

<sup>14</sup> Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm 70.

<sup>15</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, terj. Mudzakir, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), XIV:71.



c. Ada beberapa materi yang dalam praktek dilaksanakan tetapi belum masuk ke dalam perjanjian, yaitu :

- 1) Adanya keharusan menyetorkan uang muka (DP) bagi yang menyerahkan jaminannya hanya berupa barang *murābahah* saja.
- 2) Pada pasal 4 dalam hal BMT berhak menjual barang jaminan, perlu ditambahkan kata-kata : yang hasilnya akan dipergunakan untuk membayar sisa/tunggakan utangnya. Apabila ada kelebihan akan dikembalikan kepada nasabah, apa bila kurang, nasabah harus menambah sejumlah kekurangannya.
- 3) Dalam penyelesaian sengketa hanya diusahkan dengan cara penyelesaian musyawarah mufakat. Padahal dengan cara ini belum tentu bisa berhasil. Sehingga perlu ditambah klausule apabila dengan jalan musyawarah untuk mufakat, tidak dicapai kesepakatan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya lewat kantor pengadilan agama setempat atau arbitrase yang berwenang menanganinya.

#### **D. Obyek Akad / Transaksi**

Berdasarkan pengertian yang terkandung dalam *bai' al-murābahah*, yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh pembeli dan penjual. Maka dari pengertian ini dapat diketahui bahwa yang menjadi objeknya barang dan uang. Dengan adanya pesanan nasabah, semestinya BMT membeli barang yang dipesan. Setelah barang menjadi milik BMT baru dijual kepada nasabah, dengan harga jual sebesar harga asal pembelian, ditambah dengan besarnya margin keuntungan untuk BMT berdasarkan kesepakatan. Bila BMT tidak bisa

membeli sendiri barangnya, maka pihak BMT dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membelikan barang tersebut, dengan dibuatkan *akad wakalah*. Setelah secara formal barang menjadi milik BMT, baru dibuatkan akad *murābahah* antara BMT dan pembeli.

Tetapi faktanya pihak BMT hanya sebagai penyedia uang saja, terutama untuk barang-barang yang harganya tidak terlalu tinggi, seperti laptop, kulkas, mabelair, dan lain-lain, oleh manager BMT pembelian barang diwakilkan kepada nasabah dengan menyerahkan uang tunai seharga barang. Pada saat nasabah melakukan pembelian barang tanpa dibuatkan *akad wakalah* tersendiri, hanya secara lisan saja dan barang langsung atas nama nasabah. Sedang akad *murābahah* dibuatnya pada saat penyerahan uang kepada nasabah, sebelum membeli barang. Jadi tidak terlihat adanya akad jual beli barang, tetapi yang terlihat adalah akad utang piutang uang, yang selanjutnya diangsur dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Menurut ketentuan hukum syariah yang termuat dalam sabda rasul yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Sunan Abu Daud serta fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* pada ketentuan umum angka 9, yang intinya barang yang dijualbelikan harus milik penjual. Jika pihak penjual akan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ke 3, harus dibuatkan akad wakalah tertulis dan akad jual beli *murābahah* baru dilakukan setelah wakil berhasil membeli barang dan diserahkan kepada penjual/BMT (barang secara prinsip menjadi milik bank/LKS).

Sehingga praktek yang dilakukan kedua BMT tersebut di atas, dalam perspektif hukum Islam tidak dibenarkan. Sehingga praktek pembelian barang yang

diwakilkan kepada nasabah harus dilengkapi/dibuatkan *akad wakalah* tertulis terlebih dahulu. Setelah nasabah membelikan barang tersebut, baru dibuat akad *bai' al-murābahah*.

#### **E. Angsuran dengan Tehnik Anuitas Menurun**

Pada BMT Dana Mentari bagi nasabah yang memilih memberikan margin keuntungan kepada BMT 2% dari sisa pembiayaan per bulan, oleh BMT dibuatkan tabel anuitas pembayaran bulanan seperti contohnya pada bab III tabel 2 halaman 59. Dari perhitungan anuitas tersebut terlihat bahwa yang disamakan oleh BMT adalah total angsuran per bulannya, yang terdiri dari unsur pokok ditambah margin keuntungan, simpanan pembiayaan dan infak. Sedangkan untuk angsuran pokok per bulannya tidak sama, yang dari bulan ke bulan semakin besar. Sedang margin keuntungan sebaliknya pada bulan awal besar, kemudian dari bulan ke bulan berikutnya menurun. Sehingga terlihat BMT lebih mengutamakan pemasukan marginnya terlebih dahulu dari pada angsuran pokoknya. Hal seperti ini akan memberatkan nasabah yang pada saat pertengahan jangka waktunya akan melunasi pinjaman atau macet, maka sisa pokok pembiayaan yang ada masih besar.

Menurut hukum syariah seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat al-Maidah (5) ayat 8, dan asas keadilan serta keseimbangan dalam akad hukum Islam, yang intinya para pihak yang berakad harus adil dan seimbang antara yang diberikan dan yang diterima, dalam perlakuan, dalam resiko, sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

Sehingga praktek angsuran dengan teknik anuitas menurun yang dilakukan pada BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal seperti tersebut di atas dalam perspektif hukum Islam adalah tidak dibenarkan.

Oleh karena itu sebaiknya menurut penyusun perlu dipertimbangkan untuk disusun ulang suatu tabel angsuran dengan teknis anuitas menurun yang lebih memenuhi asas keseimbangan dan keadilan yaitu angsuran pokoknya dibuat sama untuk setiap bulannya, sehingga di samping untuk mengeliminir citra yang kurang yang hanya mementingkan kebutuhan BMT saja, tetapi harus adil dan seimbang dalam menempatkan kebutuhan BMT dan nasabah.

#### **F. Kewajiban Administratif**

Seperti telah dipaparkan pada bab IV bahwa dalam rangka pelaksanaan *bai' al-murābahah*, baik BMT Dana Mentari maupun BMT El-Mentari menambahkan kewajiban administratif kepada nasabah yaitu :

1. Pada BMT Dana Mentari berupa :
  - a. Biaya administrasi 1,5% dari pembiayaan awal, ditarik sekali.
  - b. Biaya asuransi yang besarnya tergantung pada harga barang, jangka waktu pembiayaan, dan umur nasabah, sekali bayar.
  - c. Materai Rp. 6.000,-
  - d. Simpanan pembiayaan minimal Rp. 10.000,- per bulan. Simpanan ini tidak hilang, tetapi akan dikembalikan setelah barang lunas, sebagai simpanan *wadi'ah*. Terhadap simpanan ini belum dibuatkan akad tersendiri.
  - e. Infak setiap bulan yang besarnya sukarela.

2. Pada BMT El-Mentari untuk biaya administrasi, materai, asuransi, besarnya sama dengan yang berlaku pada BMT Dana Mentari, yang berbeda adalah :
  - a. Simpanan pembiayaan besarnya 1% dari pembiayaan awal, ditarik setiap bulan.
  - b. Infak Rp. 1.000,- per bulan.
  - c. Biaya taksasi 1% yang disetorkan kepada BMI Purwokerto dari pembiayaan awal, ini dibayar hanya sekali. Biaya ini ada dikarenakan BMT El-Mentari menjadi binaan BMI Purwokerto, yang selama ini telah menerima beberapa fasilitas kerja dari BMI Purwokerto (meja, almari arsip, laptop, dll).

Bila ditinjau dari pengertian *bai' al-murābahah* maka sebenarnya hak dari BMT itu hanyalah margin keuntungan yang telah disepakati. Di luar itu mestinya nasabah hanya dikenakan biaya-biaya yang riil dikeluarkan dalam rangka pelaksanaan *bai' al-murābahah* ini, seperti biaya materai, biaya bongkar muat bila ada, biaya asuransi, dan lain-lain biaya riil yang dikeluarkan.

Dengan demikian beberapa penetapan biaya tertentu yang bukan pengeluaran riil sebenarnya tidak dibenarkan dibebankan kepada nasabah, misalnya:

1. Biaya administrasi 1,5% dari nilai pembiayaan awal ini untuk apa. Padahal semua biaya riil telah dihitung tersendiri. Jadi adanya biaya administrasi yang sifatnya tidak jelas sebaiknya ditiadakan, diganti dengan ketentuan semua biaya riil yang dikeluarkan menjadi beban nasabah.
2. Adanya infak tiap bulan. Ini sebenarnya juga kurang pas karena menurut syariah sebenarnya orang yang berutang dari kelompok bawah itu termasuk

salah satu golongan (*aşnaf*) yang harus diberi bagian zakat maal atau zakat fitrah, untuk melunasi hutangnya, sebagaimana dijelaskan dalam al-Qur'an surat At-Taubat (9) ayat 60 :

﴿ إِنَّمَا الصَّدَقَتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَمَلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبِهِمْ وَفِي  
الرِّقَابِ وَالْغَرَمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ  
حَكِيمٌ ﴾

Artinya : Sesungguhnya zakat-zakat itu, hanyalah untuk orang-orang fakir, orang-orang miskin, pengurus-pengurus zakat, para mu'allaf yang dibujuk hatinya, untuk (memerdekakan) budak, orang-orang yang berhutang, untuk jalan Allah dan untuk mereka yang sedang dalam perjalanan, sebagai suatu ketetapan yang diwajibkan Allah, dan Allah Maha mengetahui lagi Maha Bijaksana.<sup>16</sup>

Akan lebih tepat jika infak ini sifatnya sukarela, tidak diharuskan tiap bulan, tetapi sewaktu-waktu saja bila yang bersangkutan ingin memberikan infak bisa diterima. Jadi tidak perlu dimasukkan dalam daftar yang harus dipenuhi tiap bulan.

3. Biaya taksasi untuk BMI pada BMT El-Mentari.

Biaya ini tidak seharusnya dibebankan kepada nasabah, karena biaya ini adalah kewajiban biaya yang harus dibayar oleh BMT El-Mentari kepada BMI. Jadi biaya ini harus ditanggung oleh BMT sendiri.

4. Simpanan pembiayaan terutama pada BMT El-Mentari simpanan ini cukup besar, dibayar tiap bulan 1% dari pembiayaan awal. Contoh terhadap nasabah yang membeli barang *murābahah* seharga Rp. 10.000.000,- bila jangka

<sup>16</sup> Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 277.

waktunya satu tahun, maka besarnya simpanan pembiayaan pada saat akhir jangka waktu mencapai jumlah  $1\% \times 12 \times \text{Rp. } 10.000.000,- = \text{Rp. } 1.200.000,-$ . Pada BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal besarnya simpanan pembiayaan Rp.10.000,- per bulan, sehingga dalam satu tahun Rp 120.000,-. Memang simpanan ini tidak hilang, akan dikembalikan setelah pembiayaan *murābahah* ini lunas. Tetapi pengembalian simpanan kepada nasabah hanya sebesar nilai nominal simpanan, diperlakukan sebagai simpanan *wadi'ah*. Perlakuan seperti ini sebenarnya kurang adil, karena pada kenyataannya simpanan ini juga dioperasikan oleh BMT. Oleh karena itu terhadap simpanan ini sebaiknya dibuatkan akad tersendiri dengan jenisnya masuk sebagai simpanan *muḍarabah*.

Menurut hukum jual beli yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat An-Nisa (4) ayat 29, hadits Riwayat Sunan Ibnu Majah dan Syarat-syarat sahnya jual beli, maka semua yang menyangkut jual beli termasuk besarnya keuntungan, beban-beban biaya dan kewajiban harus ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, harus transparan, tidak boleh ada pemaksaan, garar (penipuan, tersamar, tidak riil).

Oleh karena itu perlakuan BTM terhadap nasabah seperti adanya penambahan kewajiban sekalipun dengan alasan untuk kebaikan (infak), dan pembebanan biaya yang tidak semestinya (biaya taksasi), juga perlakuan yang tidak adil terhadap simpanan, yang berarti mensyaratkan sesuatu di luar tujuan akad seperti dijelaskan di atas, dalam perspektif hukum Islam tindakan semacam itu adalah tidak boleh. Karena termasuk perbuatan yang aniaya/*zālim* terhadap pihak nasabah.