

# Analisis Penerapan Akad Murabahah untuk Kebutuhan Produktif Anggota Nasabah BMT Mandiri Sejahtera

Siswoyo

[asilva4@gmail.com](mailto:asilva4@gmail.com)

Institut Agama Islam Nahdlatul Ulama Tuban

---

## INFO ARTIKEL

### Riwayat Artikel:

Diterima: 21-05-2024

Disetujui: 26-06-2024

---

### Key word:

Murabahah, Productive ,  
Baitul Mal Wa Tamwil

### Kata kunci:

Murabahah, Produktif, Baitul  
Mal Wa Tamwil

---

## ABSTRAK

**Abstract:** *Murabaha is one of the transactions contained in the Islamic economic system. Murabaha is defined as someone who sells an item by asserting the purchase price to the buyer and the buyer pays it at a higher price as profit. The contract is a consumptive contract, meaning that transactions are only carried out for temporary agreements, such as agreements to purchase vehicles, electronic devices, and so on. However, over time there are many Islamic economic institutions that use the contract for the purposes of long-term transactions. This is something new and unknown in transactions murabaha in classical fiqh books. Apart from that, there are some new things regarding murabaha transactions. This paper will discuss some of the implementation/implementation of murabahah in Islamic financial institutions. Writing method This paper uses a book survey technique (library research) regarding the literature related to the implementation of murabaha.*

**Abstrak:** Murabahah merupakan salah satu transaksi yang terdapat dalam sistem ekonomi Islam. Murabahah diartikan sebagai seseorang yang menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Akad tersebut merupakan akad konsumtif, artinya transaksi yang hanya dilakukan untuk perjanjian sesaat, seperti perjanjian membeli kendaraan, alat elektronik, dan lain sebagainya. Namun demikian, seiring dengan berjalannya waktu terdapat banyak lembaga ekonomi syariah yang menggunakan akad tersebut untuk keperluan transaksi berjangka panjang. Hal ini merupakan sesuatu yang baru dan belum dikenal dalam transaksi murabahah pada kitab fiqh klasik. Selain hal tersebut, terdapat beberapa hal baru berkenaan dengan transaksi murabahah. Makalah ini akan membahas mengenai beberapa pelaksanaan/implementasi murabahah di lembaga keuangan syariah. Metode penulisan makalah ini menggunakan teknik book survey (library research) mengenai literatur-literatur yang berhubungan dengan pelaksanaan murabahah.

---

## PENDAHULUAN

Islam adalah agama yang maha sempurna, oleh karenanya tidak ada satu aspek pun dalam persoalan manusia yang luput dari kajian dan perhatian Islam. Allah swt telah merumuskan dan menyempurnakan segala bentuk aturannya untuk dijadikan sebagai panduan bagi segenap umat Islam. Begitupun dalam urusan muamalah, walaupun Islam tidak mempunyai peraturan secara rinci tentang sistem Ekonomi Islam, namun Islam mempunyai fondasi, aturan dasar atau pengarahan yang pokok dan beberapa cabang penting dalam Ekonomi Islam, yang segogyanya menjadi acuan dasar bagi umat islam dalam menjalankan kegiatan muamalahnya.

Seperti halnya dalam menyikapi kredit yang marak terjadi di perbankan kovensional, maka sebenarnya Islam telah jauh-jauh hari memiliki sistem yang berkenaan dengan itu, ini merupakan hasil interpretasi yang dilakukan oleh para ulama terdahulu. Mereka telah membahas tentang jenis-jenis transaksi yang dapat diaplikasikan pada perbankan syariah dan lembaga keuangan islam lainnya. Diantara jenis transaksi tersebut adalah bai al-Murabahah.<sup>3</sup> Jenis transaksi ini merupakan transaksi yang simpel dan mudah untuk dilaksanakan. Maka tidak aneh jika pembiayaan al-Murabahah ini merupakan salah satu produk yang paling “populer” dan diminati oleh para nasabah perbankan syariah dan Institusi Islam lainnya. Sebagai contohnya, dari total Rp. 112,844 miliar pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dan unit usaha syariah, porsi pembiayaan Murabahah mencapai 64,54 persen dari total dana yang di keluarkan, di bandingkan dengan akad mudharabah yang hanya mencapai 10,48 persen.

Namun demikian, jika kita sedikit memperhatikan pada tatanan praktek dan implementasi yang ada, tidak sedikit dalam pelaksanaan konsep Murabahah sesuai dengan apa yang dirumuskan oleh para fakar dan praktisi muamalah, lebih jauhnya ada yang bertentangan dengan pokok ajaran islam, yaitu Al-quran dan as-Sunnah. Oleh karena itu, beberapa tahun kebelakang ada istilah yang muncul yaitu mensyariahkan bank syariah.<sup>5</sup> Argumentasi yang berkembang ketika itu adalah karena minimnya sumber daya manusia serta belum adanya regulasi yang bener-benar memumpuni sebagai landasan acuan perbankan Syariah di Indonesia. Oleh karena itu, pada tahun 2008 lahir Undang-Undang No. 21 tahun 2008 yang mengatur secara spesifik tentang perbankan syariah.<sup>6</sup> Dan ini mungkin dapat kita maklumi.

Sebuah pertanyaan besar mengenai perkembangan lembaga keuangan syariah yaitu apakah ada ketidaksesuaian antaran konsep dan aplikasi pasca lahirnya beberapa peraturan mengenai pelaksanaan ekonomi Islam di Indonesia dan berkembangnya SDM di bidang muamalah? Selanjutnya, makalah sederhana ini akan membahas tentang analisis pelaksanaan murabahah yang diterapkan di beberapa lembaga mikro syariah di Indonesia yang kemudian penulis hubungkan dengan beberapa teori para ahli di bidang muamalah yang tersebar di berbagai buku dan kajian.

### **Syarat dan Ketentuan Murabahah**

Akad Murabahah memiliki syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Keinginan bertransaksi dilakukan dengan kemauan sendiri.
2. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
3. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, contohnya apabila pembelian dilakukan secara hutang.
4. 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 beserta biaya tambahan yang diperlukan, misal ongkos angkut barang.
5. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.
6. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
7. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang.
8. Adanya ijab dan kabul.

## **Landasan Hukum Murabahah**

Landasan hukum pada transaksi murabahah berasal dari Q.S. Al-Baqarah[2] : 275, yang berbunyi “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Juga pada Q.S. An-Nisa[4] : 29 yang artinya, “hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamu 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“

### **Kegunaan Akad Murabahah**

Berikut beberapa manfaat dan kegunaan dari menggunakan transaksi Murabahah:

1. Sebagai pemenuh modal usaha kerja, investasi, maupun pemberian yang bersifat konsumtif seperti angsuran rumah, kendaraan, dll.
2. Untuk pemberian kebutuhan produktif seperti mesin produksi, alat-alat perkantoran, dll.
3. Cara dan proses pembayaran serta jangka waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

## **Kelebihan Menggunakan Akad Murabahah**

Akad Murabahah sering dipilih untuk digunakan dalam transaksi jual-beli tentu karena memiliki banyak keuntungan maupun kelebihan dari cara lainnya, berikut beberapa di antaranya:

1. Keuntungan diketahui dan ditentukan secara jelas di awal transaksi dan merupakan hasil dari kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini tentu berbeda dengan akad Mudharabah atau Musyarakah yang keuntungannya tidak boleh ditentukan di awal karena harus disesuaikan setelah mengetahui hasil usaha nasabah.
2. Margin atau keuntungan Murabahah bersifat tetap (certainty), apabila sudah disepakati oleh kedua belah pihak maka tidak dapat diubah.
3. Transaksi Murabahah apabila dilakukan secara kredit dinilai memiliki resiko yang lebih rendah karena tidak berhubungan dengan kondisi usaha nasabah tersebut, baik itu mengalami untung maupun rugi. Transaksi utang - piutang ini wajib diselesaikan oleh nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

## **Jenis-jenis Murabahah**

Tersedia dua jenis akad Murabahah yang biasanya dilakukan:

### **Akad Murabahah dengan Pesanan**

Pada akad Murabahah ini, transaksi jual-beli terjadi setelah penjual membeli barang yang telah dipesan oleh pembeli terlebih dahulu. Pesanan tersebut dapat bersifat maupun tidak mengikat. Apabila mengikat, maka pembeli tidak dapat membatalkan pesanan dan harus membayar barang yang telah dipesan. Serta jika barang yang telah dibeli nilainya berkurang sebelum diberikan kepada pembeli, tentu saja akan mengurangi akad dan penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan atau beban penjual.

Sebaliknya jika tidak mengikat, pembeli tidak wajib membayar atau dapat membatalkan barang yang telah dipesan oleh penjual.

### **Akad Murabahah Tanpa Pesanan**

Sesuai nama jenisnya, penjual dapat membeli barang tanpa harus ada pesanan terlebih dahulu dari pembeli. Akad Murabahah jenis ini termasuk bersifat tidak mengikat.

## **Penggunaan Akad Murabahah**

1. Pembiayaan murabahah merupakan jenis pembiayaan yang sering di aplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang di perlukan oleh individu.
2. Jenis penggunaan pembiayaan murabahah lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad murabahah sangat sesuai karena ada barang yang akan di investasi oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
3. Pembiayaan murabahah kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang. Adapun barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli yaitu seperti rumah, kendaraan bermotor atau alat transportasi, pembelian alat-alat industri, pembelian pabrik, gudang, dan asset tetap lainnya, pembelian asset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam. Tujuan Murabahah tidak digunakan sebagai modal pembiayaan selain untuk tujuan nasabah memperoleh dana guna membeli barang yang diperlukannya. Apabila untuk tujuan lain selain untuk membeli barang, murabahah tidak boleh digunakan.

Murabahah dalam PBI ini ditempatkan sebagai salah satu akad yang digunakan sebagai produk perbankan syariah dalam penyaluran dana. Adapun ketentuan tentang murabahah dalam (Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000) sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak di haramkan oleh syari“ah islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membelikan 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 ditambah 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 tersebut yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

## 2. Produktif

Produktif adalah sebuah cara untuk mendapatkan hasil yang diinginkan dengan sedikit waktu dan sedikit usaha. Ketika kamu mencoba ingin produktif, itu artinya kamu mencoba untuk mencapai tujuan dan bisa meluangkan waktu untuk hal-hal penting lainnya.

Berdasarkan Sensus Penduduk Antar Sensus tahun 2015, jumlah penduduk Indonesia sudah mencapai 270 juta jiwa. Hal tersebut dikelompokkan menjadi usia belum produktif dari umur 0 – 14 tahun sebanyak 66,07 juta orang. Untuk usia produktif pada 15 – 64 tahun sebanyak 185,34 juta orang. Sedangkan usia sudah tidak produktif 65 tahun ke atas sebanyak 18,2 juta orang. Sensus Penduduk memproyeksikan bahwa penduduk Indonesia akan terus bertambah 48 juta orang sampai tahun 2045.

Berdasarkan data di atas, Indonesia mengalami di mana jumlah penduduk usia produktif lebih banyak dibandingkan dengan penduduk usia tidak produktif, baik usia belum produktif dan usia sudah tidak produktif.

### **3. Baitul Mal Wa Tamwil**

Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan bayt al-mal wa at-tamwil dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, BMT juga dapat menerima titipan dana zakat, infak, sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya. BMT merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonperbankan yang bersifat informal karena lembaga ini didirikan oleh kelompok swadaya masyarakat.

### **METODE**

Penelitian ini adalah penelitian lapangan. Penelitian lapangan yaitu mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat. Oleh karena itu, data yang digunakan selain data yang diperoleh langsung dari lapangan baik dengan mengadakan interview maupun survey lapangan juga memanfaatkan informasi yang telah terdokumentasi seperti buku, hasil penelitian, makalah ilmiah, artikel, maupun jurnal-jurnal ilmiah dan sebagainya.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan filsafat post positivisme yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah yang mana peneliti di tempatkan sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara penggabungan dan analisis data bersifat induktif. Penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif memiliki ciri yaitu data yang dikumpulkan berbentuk kata-kata, perbuatan, peristiwa, dan gambar. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi, yaitu penggabungan antara berbagai instrumen penelitian yang meliputi teknik observasi, wawancara dan dokumentasi.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. Proses operasionalisasi pembiayaan murabahahdi KSPPS BMT MANDIRI SEJAHTERA dibedakan berdasarkan objek barang dalam akad murabahah tersebut. Ada barang yang difasilitasi oleh pihak BMT yaitu sepeda motor namun untuk barang lain diwakilkan kepada pihak anggota untuk proses pengadannya.
2. Untuk perhitungan pembiayaan murabahah di KSPPS BMT MANDIRI SEJAHTERA tidak menyediakan tabel angsuran atau semacamnya. Perhitungan angsuran akan dibicarakan ketika pengajuan awal, baik jumlah dan keuntungan yang diambil oleh BMT, jumlah uang muka dan lain-lain sehingga akan terlihat total pembiayaannya lengkap dengan jumlah angsuran yang harus dibayar perbulan dan juga biaya administrasi yang harus dibayarkan oleh anggota.

3. Kesuksesan peningkatan pembiayaan murabahah dari tahun ke tahun tidak diimbangi dengan peningkatan pengetahuan masyarakat tentang pembiayaan murabahah itu sendiri. Anggota masih sangat awam atau bahkan tidak mengerti apa yang dinamakan pembiayaan syariah ataupun pembiayaan murabahah. Kebanyakan dari anggota hanya mengikuti aturan yang ada dari pihak BMT, bahwa pengajuan mereka itu termasuk pembiayaan murabahah, tapi tidak benar-benar tahu apa itu pembiayaan murabahah

## SIMPULAN

Dengan demikian BMT MANDIRI SEJAHTERA sudah melakukan akad murabahah dengan menggunakan standar dengan ketentuan terhindar dari riba, karena dengan adanya pembiayaan barang produktif dapat mempermudah masyarakat dalam menjalankan sebuah usaha guna memajukan perekonomian di kalangan masyarakat.

## DAFTAR RUJUKAN

- Azwar, Sarifudin, 1998, *Metodelogi Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Danupranata, Gita, 2013, Manajemen Perbankan Syariah, Jakarta : Salemba Empat.
- Haid, Sutrisno, 1993, Metode Research Jilid 1, Jakarta : Andi offset.
- Brosur Produk Pembiayaan KSPPS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Blimbing.
- Brosur Produk Simpanan KSPPS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Blimbing.
- Company profile KSPPS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Blimbing.
- Wiiroso, 2005, Jual Beli Murabahah, Yogyakarta : UII Press.