

## IMPLEMENTASI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI WAT TAMWIL (BMT) BIRO UTAMA KUBE SEJAHTERA 036 KELURAHAN MACCINI GUSUNG

**Sri Adrianti Muin<sup>1)</sup>**

Magister Manajemen Strategik UNIFA  
[sriadriantim25@gmail.com](mailto:sriadriantim25@gmail.com)

**Nurjannah Jabbar<sup>2)</sup>**

### *Abstract*

*This study aims to determine the application of Islamic principles of Murabahah financing products at BMT Kube Sejahtera 036, Kelurahan Maccini Gusung. The research method uses quantitative descriptive method by trying to reveal the application of sharia principles in murabahan financing products, by taking informants from the leaders and customers of Kube Sejahtera BMT 036 through collecting data and information based on interviews, literature studies and field studies to strengthen the validity of the data. The presence of researchers is the main instrument in this study. Validity and Reliability of data in this study using triangulation techniques and reference materials. The validity of the findings is checked using an extension of the presence of researchers in the field. The results of the study found that the application of sharia principles in Murabahan financing at BMT Kube Sejahtera 036 was in accordance with the terms of the contract for murabahah financing.*

**Keywords:** *Murabahah financing, sharia principles.*

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan prinsip-prinsip syariah produk pembiayaan Murabahah di BMT Kube Sejahtera 036 Kelurahan Maccini Gusung. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan mencoba untuk mengungkapkan penerapan prinsip syariah dalam produk pembiayaan murabahan, dengan mengambil informan dari pimpinan serta nasabah dari BMT Kube Sejahtera 036 melalui pengumpulan data dan informasi berdasarkan hasil wawancara, studi kepustakaan dan studi lapangan untuk memperkuat keabsahan data. Kehadiran peneliti merupakan instrument utama dalam penelitian ini. Untuk mengetahui Validitas dan Realibilitas data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi dan bahan referensi. Pengecekan validitas temuan dengan menggunakan perpanjangan kehadiran peneliti dilapangan. Hasil penelitian menemukan bahwa penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan Murabahah di BMT Kube Sejahtera 036 telah sesuai dengan rukun-rukun serta syarat akad pembiayaan murabahah.

**Kata Kunci :** Pembiayaan Murabahah, prinsip-prinsip syariah.

---

### **Sekretariat**

Editorial: Program Studi Manajemen Universitas Fajar – Makassar,  
Sulawesi Selatan, Indonesia

Telp/Hp: 081340202750/ Fax (0411) 459-938

Email: [manor@unifa.ac.id](mailto:manor@unifa.ac.id)

OJS: <http://journal.unifa.ac.id/index.php/manor/index>

## PENDAHULUAN

Faktor penting yang melatarbelakangi lahirnya bank syariah maupun lembaga keuangan mikro syariah lainnya adalah pelarangan riba secara tegas dalam Al-Quran (Abdul Ghofur, 2016; Khozainul Ulum, 2016; Muhammad Tho'I, 2016). Riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip muamalah dan islam, dan praktik ekonomi yang dilakukan masyarakat Indonesia masih tergolong konvensional yang beroperasi dengan sistem bunga. (Dahana Agni, 2016;)

Pembiayaan dalam perbankan syariah dan BMT memiliki peran penting dalam perekonomian nasional dan merupakan motor penggerak perkembangan ekonomi. Ketersediaan pembiayaan memungkinkan rumah tangga untuk melakukan investasi yang tidak bisa dilakukan jika sendirian. BMT sebagai lembaga yang ditumbuhkan dari peran serta masyarakat secara luas, tidak ada batasan ekonomi, sosial bahkan agama. Semua komponen masyarakat dapat berperan aktif dalam membangun sebuah sistem keuangan terutama mampu menjangkau lapisan pengusaha yang terkecil sekalipun (Jumriani, 2014; Anamica, Atqiya Yesha dan Dahwal,

Sirman dan Salam, Adi Bastian. 2014; Rani Febrian dan Sepky Mardian. 2017).

Praktik perbankan syariah melaksanakan dua pembiayaan murabahah yang terdiri atas murabahan modal kerja dan murabahah investasi (Fitrah, 2016). Dengan demikian keberadaan BMT memiliki dua fungsi utama, yaitu sebagai media penyalur pendayagunaan harta ibadah seperti zakat, infak, sedekah dan wakaf (Hestanto 2016) dalam (Yaya, 2009), serta dapat pula berfungsi sebagai institusi yang bergerak di bidang investasi yang bersifat produktif sebagaimana layaknya bank. Pada fungsi kedua ini dapat dipahami bahwa selain berfungsi sebagai lembaga keuangan, BMT juga berfungsi sebagai lembaga ekonomi. Sebagai lembaga keuangan BMT bertugas menghimpun dana dari masyarakat (anggota BMT) yang memercayakan dananya disimpan di BMT dan menyalurkan dana kepada masyarakat (anggota BMT) yang diberikan pinjaman oleh BMT (Hidayah, Nur 2016; Slamet Mujiono 2017; Isra Muhita, 2015). Sebagai lembaga ekonomi, BMT berhak melakukan kegiatan ekonomi, seperti mengelola kegiatan perdagangan, industri, dan pertanian (Andri Soemitra 2015).

BMT Kube Sejahtera 036 merupakan lembaga keuangan Mikro syariah yang berbasis koperasi di kelurahan Maccini Gusung Makassar dan melaksanakan

fungsi intermediasi keuangan yaitu menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. BMT melayani sektor mikro, sehingga lembaga keuangan ini mampu melayani kebutuhan keuangan masyarakat ekonomi bawah yang sulit mengakses pembiayaan ke perbankan. BMT Kube Sejatera 036 melaksanakan kegiatan menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan, menggunakan akad bagi hasil yaitu *mudharabah* dan *murabahah* untuk akad jual beli. Pembiayaan yang banyak disalurkan adalah pembiayaan yang berbasis jual beli dengan akad *murabahah*. Hal ini dikarenakan akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang cukup mudah untuk diaplikasikan dalam penyaluran pembiayaan saat ini (Aurellia Gatta Anandya, 2012; M. Syafi'I Antonio, 2001 dan Atik Emilia Sula 2010).

Aplikasi *murabahah* merupakan kontrak jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli (Ah. Azharuddin Lathif. 2012). *Murabahah* berasal dari kata *riblu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungan (*margin/mark up*) (Yenti Afrida. 2016). Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu

pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Selanjutnya Antoni (2001) dalam Nurjannah (2017) serta Muhammad (2014) dalam Muhita (2015) menyatakan bahwa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Oleh sebab itu bank syariah perlu melakukan analisis yang mendalam (Ismail, 2011).

Dalam praktiknya terdapat dua jenis pembiayaan *murabahah*. Menurut Wiroso (2005) dan Muhammad Yusuf (2013) pembiayaan *murabahah* dapat dibedakan menjadi *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* berdasarkan pesanan. Landasan syariah *murabahah* adalah Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* disebut bahwa BMT harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesan oleh nasabah. Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad dalam akad *murabahah*, barang yang di perjual belikan secara prinsip harus sudah menjadi salah satu milik bank BMT.

Berdasarkan fatwa DSN MUI tersebut maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan prinsip

syariah pada produk pembiayaan murabahah di BMT KUBE SEJAHTERA 036 Kelurahan Maccini Gusung.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, Djarm'ansatori (2011) dalam Nurjannah (2017) mengungkapkan bahwa penelitian kualitatif dilakukan karena penelitian ingin mengeksplor fenomena-fenomena yang tidak dapat dikuantifikasikan yang bersifat deskriptif yang berasal dari informasi dan perilaku berbagai hal yang ada relevansinya dengan pembiayaan murabahah pada BMT Kube Sejahtera 036 Kelurahan Maccini Gusung. Data dan informasi dikumpulkan melalui wawancara dan studi lapangan. Hal ini dilakukan untuk memperkuat keabsahan data penelitian. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer yakni data yang diperoleh secara langsung dari pihak BMT Kube Sejahtera 036 Kelurahan Maccini Gusung, yaitu ibu Yanti selaku manajer, terkait penerapan dan pelaksanaan pembiayaan mudarabah.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, studi pustaka dan wawancara serta dokumentasi dengan melakukan triangulasi untuk menguji validitas dan realibilitas informasi yang diperoleh. Selanjutnya melakukan validitas keabsahan data dengan

melakukan perpanjangan kehadiran peneliti guna mengecek apakah informasi yang diperoleh tersebut benar-benar kredibel dan sesuai dengan pelaksanaan yang dilakukan. Selanjutnya peneliti juga meningkatkan ketekunan dengan memeriksa kembali laporan yang dibuat apakah masih terdapat kekurangan dalam menuliskan semua informasi yang telah diperoleh (Sugiyono, 2010 dalam Nurjannah, 2017)

Tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data dengan analisis kualitatif serta melakukan analisis deskriptif guna memperoleh gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan prinsip syariah dalam pembiayaan murabahah di BMT Kube Sejahtera 036 Kelurahan Maccini Gusung.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

BMT Kube Sejahtera 036 didirikan pada tanggal 3 Desember 2004 tepatnya pada hari jum'at bertempat di JL. Maccini Sawah No. 80 Kelurahan Maccini Gusung Kec. Makassar, Kota Makassar. Adapun produk-produk yang diluncurkan kepada masyarakat berupa simpanan *Wadi'ah mudharabah*, Pendidikan, Qurban dan Haji serta memberi pelayanan berupa pembiayaan modal kerja dan modal usaha.

Berdasarkan data yang diperoleh, jumlah anggota pembiayaan Mudarabah

tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 dapat dilihat sebagai berikut :

**Tabel 1. Jumlah anggota pembiayaan murabahah Tahun 2015-2017**

Tahun	Jumlah Anggota	Persentase Perubahan
2015	238	-
2016	242	0,02
2017	255	0,07

**Sumber : BMT Kube Sejahtera 036 Maccini Gusung Makassar 2018**

BMT Kube Sejahtera 036 mengalami peningkatan jumlah nasabah dari tahun ke tahun sebagaimana terlihat dalam tabel 1 di atas, meskipun peningkatannya masih terbilang kecil. Namun hal ini menjadi motivasi bagi manajer untuk tetap aktif melakukan promosi dan meningkatkan kualitas layanan yang membuat nasabah merasa nyaman dalam melakukan transaksi.

Hasil penelitian menemukan bahwa Akad *Murabahah* pada pembiayaan di BMT Kube Sejahtera 036 pada prakteknya sudah diterapkan. Didalam fitur dan mekanisme pembiayaan *murabahah* ini dilihat berdasarkan hasil wawancara sebagai berikut:

*“ iya berdasarkan pesanan. Mula-mula anggota melakukan kunjungan kesini ada*

*format dia isi permohonan, kemudian kami survey, dipermohonan sudah dijelaskan dia mau beli ini dan keperluannya apa, contohnya handpone, kita wawancarai mi berapa pendapatannya, apa jenis usahanya, apa pekerjaannya kemudian dari segi permohonan itu ada beberapa kemampuan angsurnya. Kita pindah mi ketahap selanjutnya, apakah kita sama beli barangnya atau dia cuman bilang handphone merek Samsung jenis ini gitu, tapi lebih banyak itu kita yang sama-sama beli barangnya ada ji yang beberapa dia pesan ji saja nanti disini diakadnya, kalau yang sama-sama, nanti kita sama-sama ke tokonya, kita yang bayar, BMT yang bayar dan sudah menjadi milik BMT lalu pulang sama-sama kesini, diperiksa apakah cocok atau tidak kemudian dibuatkan akad jual beli dan tanda tangan, sah sebagai jual beli. Jadi bukan tanda tangan jual beli dulu baru beli barangnya tetapi ada pi barangnya lalu berpindah tempat mi barangnya lalu tanda tangan akad jual belinya. Sebelumnya kita sudah tentukan harga jualnya, jadi kalau sudah tau berapa harga barangnya diadakan dulu survey ke toko misalnya harga Rp. 1.300.000 berarti kembali ke anggota Rp. 1.600.000 diangsurmi berapa kali bayar, nah itu yang dia ansur selama misalnya kalau maunya dia bulanan atau dia bayar mingguan”.*

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan ibu Nurhidayanti, S.Pi selaku Manager Umum di BMT Kube Sejahtera 036 beliau mengatakan bahwa penerapan pembiayaan murabahah di BMT Kube Sejahtera, setiap anggota yang ingin mengajukan pembiayaan harus mengikuti Standar Operasioanl Prosedur yang ditetapkan BMT Kube Sejahtera.

1. Akad *murabahah* digunakan untuk memfasilitasi anggota BMT dalam melakukan pembelian kebutuhan seperti: Kendaraan, elektronik, furniture, pengadaan barang dagangan, bahan baku

atau pembantu produksi dan barang lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah.

2. Mekanisme pelaksanaan skema pembiayaan *murabahah* BMT Kube Sejahtera 036 sebagai *supplier* atas barang yang dibeli anggota dimana BMT akan mentransfer/menyetorkan dana pembelian barang langsung ke bagian pembiayaan BMT.

3. Kemudahan anggota BMT yang mengajukan pembiayaan harus *baligh* atau cakap hukum dan mempunyai kemampuan membayar.

4. Harga jual ditentukan di depan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran termasuk jika dilakukan perpanjangan waktu.

5. BMT dapat meminta uang muka (*urban*) jika diperlukan, uang muka merupakan pengurangan dari kewajiban anggota kepada koperasi. Besar uang muka relative berdasarkan kesepakatan.

6. Jangka waktu diupayakan tidak melebihi 24 minggu bagi anggota yang mengansur Per minggu dan 18 bulan bagi anggota yang mengansur Per bulan,

7. Jika anggota melakukan ingkar janji dalam pembayaran angsurannya maka pihak BMT Kube Sejahtera 036 tidak akan memberikan denda atau sanksi kepada anggota. Hal ini dikarenakan selama proses

pemberian pembiayaan tidak ditemukan permasalahan/penunggakan pembayaran oleh BMT.

8. Jika anggota melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo, perhitungan margin-up tetap sama dari angsuran yang telah ditetapkan.

9. BMT diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada anggota atas piutang *murabahah*.

*“dengan mengansur, tergantung dari anggotanya apakah dia mau per bulan atau per minggu dan jangka waktunya disini maksimal 18 bulan untuk perbulan dan kalau dia mingguan maksimal 24 minggu”.*

Nurhidayanti, S.Pi menjelaskan bahwa Anggota yang mengambil pembiayaan melakukan pembayaran dengan cara mengansur, jangka waktu maksimal 18 bulan dan 24 minggu. Ini terbukti bahwa pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan akad jual beli dengan beberapa ketentuan dan kesepakatan yang berlaku antara anggota dan pihak BMT. Misalnya dalam penentuan margin keuntungan, pada hal ini antara anggota dan BMT saling sepakat. Dalam hal ini pembayaran pembiayaan *murabahah* menggunakan sistem angsuran sesuai keinginan serta adanya kesepakatan.

*“disini tidak sepenuhnya kita pake, kayak jaminan itu tidak ada, tidak ada jaminan barangnya tapi ada personal garansi. Ada orang yang memjamin orang terpercaya. Tetapi kita tetap berpedoman dengan 5C artinya kita tetap pakai aspek penilaian 5C.*

*kalau kita sudah kenal baik mi orangnya ya kita kasih mi pembiayaan”.*

Sesuai dengan wawancara ibu Nurhidayanti, S.Pi beliau mengatakan bahwa penilaian 5C tidak sepenuhnya kita terapkan tetapi yang paling dominan diterapkan di BMT Kube Sejahtera yaitu *Character* anggota. BMT kube sejahtera 036 dalam menyalurkan pembiayaan telah memiliki prosedur yang sudah dirancang sedemikian rupa untuk mempermudah bagi calon penerima fasilitas pembiayaan. Dalam menyalurkan pembiayaan *murabahah* pihak BMT Kube Sejahtera akan melakukan analisis penilaian terhadap kelayakan anggota sebelum pembiayaan tersebut diberikan. Penilaian tersebut berpatokan pada unsur penilaian 5C yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*.

BMT dalam hal ini harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali dengan melakukan penilaian. Tujuan dari penilaian tersebut adalah untuk meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan macet atau bermasalah, dalam melakukan penilaian tersebut kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap BMT maupun lembaga keuangan lainnya. Dalam proses pembiayaan *murabahah* di BMT Kube Sejahtera 036 terdapat 3 rukun *murabahah*

yaitu: orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang diakadkan), *sighit* (ijab dan qabul).

*“sebenarnya tidak ada ji kepatokan karena kalau jual beli itu kita merasa ada keuntungan di situ itu mi kita negosiasikan. Artinya, kita tawar-menawar, jadi margin minimalnya disini itukan selalu dihitung per bulan jadi setara dengan 3% kita berpatokan disitu”.*

Berdasarkan hasil wawancara dengan Nurhidayanti, S.Pi selaku manager umum di BMT Kube Sejahtera menjelaskan bahwa dalam proses negosiasi, yang dinegosiasikan adalah mark-up, dimana margin minimal yang diberikan kepada anggota sebesar 3% per bulan.

Pembiayaan *Murabahah* terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, diantaranya mengetahui harga pertama (harga pembelian) baik kedua belah pihak. Mengetahui besar keuntungan, mengetahui jumlah keuntungan, modal hendaknya berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar di timbang dan dihitung. Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama, transaksi pertama haruslah sah secara syariah

Dalam teorinya pembiayaan jual beli menggunakan akad *murabahah* sesuai dengan ajaran syariah Islam yaitu tidak boleh mengandung unsur-unsur yang

dilarang Islam seperti riba. Hal ini terbukti bahwa BMT Kube Sejahtera 036 pada pembiayaan murabahah ini tidak mengandung riba.

Firman Allah SWT dalam QS Ar-Rum: 39

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رَّبًّا لَّيْرَبُو فِي  
 أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرَبُو عِنْدَ اللَّهِ  
 زَكَاةً وَجَهَ اللَّهُ وَمَا آتَيْتُمْ مِّن  
 فَأَوْلَانِكَ هُمُ الْمُضْغِفُونَ تَرِي  
 دُونَ

“Dan sesuatu riba (tambahan ) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah SWT. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah SWT, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya). Riba adalah tambahan nilai yang berlipat ganda, pembiayaan *murabahah* ini dikatakan tidak mengandung riba karena dalam jual beli apabila mengambil keuntungan sesuai kewajiban (tidak berlebihan) hukumnya boleh. Selain itu dalam pembiayaan *murabahah* ini harga pokok dan keuntungan yang akan diketahui bersama karena adanya kesepakatan antara anggota dan BMT untuk saling terbuka.

“Secara syariahnya dibelikan ki dulu barangnya baru di jual kepada anggota yang

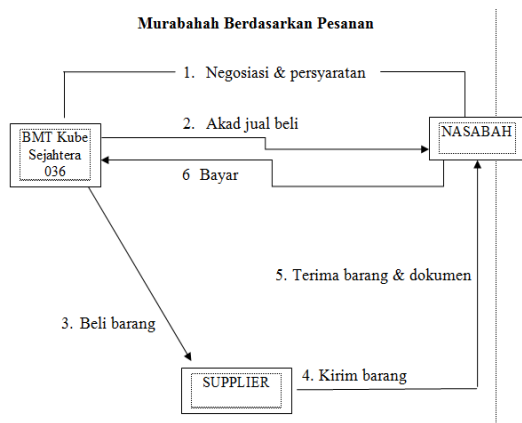
*bermohon. Contohnya mau beli sesuatu, saya jual kembali itu diatas dari harga pokok di tambah dengam keuntungan yang ditetapkan, lalu di bagi dengan berapa bulan anggota ingin melakukan pembayaran nah itu mi dia anggsur. Dan anggota juga yang mengajukan pembiayaan harus mengikuti aturan-aturan yang di tetapkan di BMT”.*

Muhammad Iqbal DJ selaku bagian Pembiayaan pada BMT Kube Sejahtera 036 beliau juga mengatakan bahwa setiap anggota yang mengajukan pembiayaan murabahah harus mengikuti Standar Oprasional Prosedur BMT Kube Sejahtera. Dalam praktek Pembiayaan Murabahah di BMT Kube Sejahtera 036 telah sesuai dalam menerapkan akad *murabahah* dengan ketentuan yang diterapkan dalam prinsip syariah, misalnya dalam pembelian barang pihak BMT akan menyediakan barang yang butuhkan oleh anggota. BMT dan anggota melakukan negosiasi terkait rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan, setelah itu pihak BMT akan melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, atas dasar akad yang telah dilakukan, atas dasar yang telah dilakukan antara BMT dengan anggota maka BMT akan membeli barang dari supplier, dan setelah itu barang tersebut akan dikirimkan keanggota atas permintaan pihak BMT. Barang yang dikrim tersebut akan diterima oleh anggota beserta dokumen kepemilikan barang, setelah barang tersebut diterima oleh



anggota maka tahap selanjutnya anggota akan melakukan pembayaran dengan cara mengangsur ke pihak BMT.

Berdasarkan informasi dari manajer BMT Kube Sejahtera 036 bahwa pembiayaan mubarahah dilaksanakan berdasarkan pesanan. Adapun skema pelaksanaan mubarahah berdasarkan pesanan sebagaimana dikemukakan oleh Wiroso (2005) dapat dilihat sebagai berikut :



Gambar 1 : Mubarahah Berasarkan pesanan pada BMT Kube Sejahtera 036 tahun 2018 yang diadaptasi dari Wiroso (2005)

Keterangan:

- BMT Kube Sejahtera 036 dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
- BMT Kube Sejahtera 036 melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana BMT Kube Sejahtera 036 sebagai penjual

dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

c) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh pihak bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

d) *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.

e) Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.

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

Adapun produk yang disediakan oleh BMT Kube Sejahtera 036 adalah sebagai berikut

#### 1. Produk Simpanan

##### a. Simpanan Pokok

Simpanan pokok adalah simpanan yang dibayarkan oleh anggota koperasi ketika mendaftar sebagai anggota. Simpanan pokok dibayarkan satu kali yaitu pada waktu mendaftarkan sebagai anggota minimal sebesar Rp. 10.000,00

##### b. Simpanan Wajib

Simpanan yang wajib dibayarkan setiap bulannya oleh anggota koperasi.

c. Tabungan wajib pembiayaan (TAWAP)

Tabungan yang harus dimiliki oleh anggota yang memakai pembiayaan di BMT Kube Sejahtera 036.

d. Tabungan Mandiri Sejahtera (TAMARA)

Simpanan yang biasanya dapat diambil sewaktu-waktu.

Produk Pembiayaan

Akad pembiayaan yang diterapkan di BMT Kube Sejahtera ada 3 diantaranya:

a. *Murabahah*

Jual beli antara bank dengan nasabah. BMT membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga peroleh ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara pihak BMT dengan anggota.

b. *Mudharabah*

Perkongsi antara dua pihak dimana pihak pertama (shahib al amal/BMT Kube Sejahtera 036) menyediakan dana dan pihak kedua (mudharib) bertanggung jawab atas pengelolaan usaha. Keuntungan dibagikan sesuai dengan rasio laba yang telah disepakati bersama terlebih dahulu didepan. Manakala rugi, shahib al amal/BMT Kube Sejahtera 036 akan kehilangan sebagian imbalan dari kerja keras dan manajerial skill selama proyek berlangsung.

c. Pembiayaan Rahn (Gadai Syariah)

Pembiayaan yang dilakukan oleh BMT Kube Sejahtera 036 kepada nasabah yang

menitipkan emas atau barang berharga lainnya, dan pihak BMT Kube Sejahtera 036 Makassar memberikan biaya titip atas barang yang dititip.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa prosedur pembiayaan murabahah yang terdapat di BMT Kube Sejahtera telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) sehingga dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah pihak BMT dapat meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan macet atau bermasalah.

**Tabel 2. Penilaian Pembiayaan Murabahah di BMT kube Sejahtera Berdasarkan Fatwa MUI No.04/SDSN-MUI/IV/2000**

NO	KETENTUAN FATWA DSN-MUI UNTUK BANK	TERLAKSANA	TIDAK TERLAKSANA
1	Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba	✓	-
2	Barang yang dijual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam	✓	-
3	Bank membiayai sebagaimana atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati	✓	-
4	Bank harus menyampaikan semua hal ini yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian barang secara utang	✓	-
5	Bank harus menyampaikan semua hal ini yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian barang secara utang	✓	-
6	Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitannya ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.	✓	-
7	Nasabah membayar harga barang pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati	✓	-
8	Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, 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	✓	-

NO	KETENTUAN FATWA DSN-MUI NASABAH	TERLAKSANA	TIDAK TERLAKSANA
1	Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembeli suatu barang kepada bank.	✓	-
2	Jika bank menerima permohonan tersebut, maka bank harus membeli terlebih dahulu barang yang ada dipesan secara sah dengan perdagangan	✓	-
3	Bank kemudian menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat. Setelah itu kedua belah pihak harus membuat kontrak perjanjian jual-beli	✓	-
4	Dalam hal ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka disaat menandatangani kesepakatan awal memesan	✓	-
5	Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya nil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya nil bank harus dibayar dari uang muka tersebut	✓	-
6	Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah	✓	-

NO.	KETENTUAN FATWA MUI	TERLAKSANA	TIDAK TERLAKSANA
1	Pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan nasabah supaya nasabah serius dengan pemesannya.	✓	-
2	Jika nasabah menjual barang tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.	✓	-
3	Jika nasabah menunda pembayaran dengan sengaja, maka penyelesaian dilakukan melalui musyawarah.	✓	-
4	Jika nasabah bangkrut dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah sanggup membayar berdasarkan kesepakatan.	✓	-

Sumber : analisis hasil penelitian BMT Kube Sejahtera

## SIMPULAN

Penerapan Akad Murabahah pada pembiayaan jual beli di BMT Kube Sejahtera pada intinya sudah sesuai prinsip syariah Islam. Pembiayaan *Murabahah* di BMT Kube Sejahtera sudah memenuhi rukun-rukun serta syarat yang berlaku dalam akad *murabahah* dilakukan dengan akad jual beli dengan beberapa ketentuan dan kesepakatan yang berlaku antara anggota dan pihak BMT Kube Sejahtera 036.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur, 2016. *Konsep Riba Dalam Al-Quran*. *Economica : Jurnal Ekonomi Islam*; volume 7 nomor 1; UIN Walisongo
- Andri Soemitra, 2015, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Cetakan Kelima, Jakarta: Prenamedia Group
- Antoni, M. syafii, 2009, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, Cetakan Pertama, Jakarta: Gema Insani Perss
- Ah. Azharuddin Lathif. 2012. *Konsep dan Aplikasi Akad Murâbahah pada Perbankan Syariah di Indonesia*. *Ahkam : Jurnal Ilmu Syariah*; volume 12 no. 2
- Anamica, Atqiya Yesha dan Dahwal, Sirman dan Salam, Adi Bastian. 2014. *Pelaksanaan Penanaman Modal Dengan Sistem Mudharabah Pada Lembaga Keuangan Mikro Baitul Maal Wa Tamwil (Bmt) Di Kota Bengkulu*. *Unib Scholar Repository; undergraduated thesis; universitas Bengkulu*
- Aurellia Gatta Anandya. 2012. *Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Sistem*

- Musarakah.** Jurnal universitas Katolik Midya Mandala Surabaya; Volume 1 Nomor 2
- Atik Emilia Sula 2010. **Reformulasi Akad Pembiayaan Murabahah Dengan Sistem Musarakah Sebagai Inovasi Produk Perbankan Syariah.** Disampaikan dalam Symposium Nasional Akuntansi XIII. Universitas Jenderal Soedirman Purwokerta
- Fikri, M Haris, 2016, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah* (studi kasus: Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)
- Fitrah, 2016, *Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah* (studi kasus: Aminah Lubis)
- Harnia, 2012, *Analisis Penerapan Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat* (studi kasus: Bank Muamalat Makassar)
- Hidayah, Nur 2016 *Implementasi Financial Inclusion (Keuangan Inklusif) Bagi Masyarakat Kelurahan Karah Kecamatan Jambangan Kota Surabaya : Studi Kasus Di Bmt Amanah Ummah Surabaya.* Undergraduate thesis, UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Pramedia Group
- Ismail, 2017, *Perbankan Syariah*, cetakan kelima, Jakarta : Kencana
- Khozainul Ulum, 2016. *Hakikat Keharaman Riba dalam Islam.* *Jurnal Ekonomi Syariah.* Volume 1 nomor 1; Universitas Islam Lamongan
- Muhammad Tho'I, 2016. *Larangan Riba dalam Teks dan Konteks (Studi Atas Hadits Riwayat Muslim Tentang Pelaknatan Riba).* Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam. Volume 2, nomor 2; LPPM STIE AAS Surakarta.
- Muhammad Yusuf . 2013 Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Pesanan Dan Tanpa Pesanan Serta Kesesuaian Dengan Psak 102. Journal Binus.ac.id.[https://scholar.google.co.id/scholar?start=20&q=konsep+murahah+investasi+dan+mudharabah+modal+kerja&hl=id&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.co.id/scholar?start=20&q=konsep+murahah+investasi+dan+mudharabah+modal+kerja&hl=id&as_sdt=0,5) diakses tanggal 26 April 2019
- Nurjannah, 2017, *Mekanisme Pembiayaan Mudharabah Dan Musarakah* (Studi kasus : Bank Mandiri Syariah Cabang Makassar)
- Nurul Huda dan Mohammad Heykal, 2015, *Lembaga keuangan Islam*, cetakan ketiga, Jakarta: Pramedia Group
- Nur S. BUchori, 2012, *Koperasi Syariah Teori dan Praktik*, Tangerang Selatan: Pustaka Aufa Media
- Rani Febrian , Sepky Mardian. 2017. *Penerapan PSAK NO. 102 Atas Transaksi Murabahah: Studi Pada Baitul Maal Wa Tamwil Di Depok Jawa Barat* IKONOMIKA : Journal of Islamic Economics and Business Volume 2, No 1 (2017) ISSN: 2527-3434 (PRINT) - ISSN: 2527-5143 (ONLINE) Page : 19 – 40
- Redian, Dahana Agni, 2016, *Implementasi Produk Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus : BMT El Amanah Kendal)*
- Slamet Mujiono 2017 **Eksistensi Lembaga Keuangan Mikro: Cikal Bakal Lahirnya BMT Di Indonesia.** Al-Masraf Jurnal Lembaga Keuangan dan Perbankan; volume 2 no. 2
- Wagimen, 2014, *Analisis Pembiayaan Akad Murabahah Sebagai Produk Unggulan* (studi kasus: BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran)

- Widyanto bin Maslah, Dkk, 2016, ***BMT Praktek dan Kasus***. Makassar: Rajawali Press
- Wiriso, 2005, ***Jual beli Murabahah***, Yogyakarta: UII Press
- Yenti Afrida. 2016. **Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah.Jebi; Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam** ; Volume 1 no 2 . Universitas Islam Negeri Imam Bonjol; Padang