

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Profile BMT Bina Ihsanul Fikri

1. Latar Belakang

BMT bina Ihsanul Fikri merupakan lembaga keuangan dengan pola bagi hasil yang didirikan dan dimiliki oleh masyarakat. Didirikan pada tahun 1996 di Gedongkuning Yogyakarta. BMT BIF didirikan karena banyaknya usaha kecil yang kebutuhan modalnya dicukupi oleh rentenir dan lintah darat yang notabene suku bunganya sangat besar. Disamping itu, kecenderungan dakwah islam belum mampu menyentuh kebutuhan ekonomi, sehingga misi dakwah belum mampu menyentuh kebutuhan ekonomi, sehingga dakwah belum terasa sempurna keprihatinan ini mendorong niat kami untuk segera merealisasikan berdirinya BMT BIF. Sehingga pada tanggal 11 maret 1997 mendapatkan badan hukum no 159/BH/KWK.12/V/1997 tanggal 15 mei 1997 (profile BMT BIF, 2014: 1)

Pada prinsipnya usaha BMT BIF dibagi menjadi dua yakni Baitul Maal (usaha social) dan bisnis (Baitul Tamwil). Usaha social ini bergerak dalam penghimpunan dana zakat, infaq dan sadaqah serta mentasyarufkannya kepada delapan asnaf. Skala prioritasnya untuk pengentasan kemiskinan melalui program ekonomi produktif dan beasiswa. Sedangkan usaha bisnisnya bergerak dalam pemberdayaan masyarakat ekonomi kelas bawah dengan intensifikasi penarikan dan

penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito berjangka serta menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan/ kredit kepada pengusaha kecil dan kecil bawah dengan system bagi hasil (profile BMT BIF, 2014: 1).

2. Visi, Misi dan Tujuan

a. Visi

Lembaga keuangan syariah yang sehat dan unggul dalam pemberdayakan umat

b. Misi

- 1) Menerapkan nilai syariah untuk kesejahteraan bersama
- 2) Memberikan pelayanan yang terbaik dalam jasa keuangan mikro syariah
- 3) Mewujudkan kehidupan umat yang islami

c. Tujuan:

- 1) Meningkatkan kesejahteraan anggota, pengelola dan umat
- 2) Turut berpartisipasi aktif dalam membumikan ekonomi umat
- 3) Menyediakan permodalan islami bagi usaha mikro

d. Motto

“ Adil dan Menguntungkan” (profile BMT BIF, 2014: 2)

3. Produk

a. Penghimpunan Dana

Dalam rangka memberikan pelayanan yang terbaik bagi Masyarakat, BMT BIF mengembangkan Produk Penghimpunan dana kedalam:

- 1) Tabungan Wadi'ah Dhomanah (titipan murni) untuk zakat, infaq, dan sedekah atau sumber dana lain yang sepadan dengan itu. Atas produk ini penyimpan akan diberikan bonus
- 2) Tabungan Mudhorobah, yakni simpanan umum dimana BMT BIF memiliki kewenangan penuh untuk mengelolanya sesuai dengan prinsip syari'ah. Atas produk ini penyimpan akan mendapatkan bagi hasil setiap bulan. Untuk kemudahan kami memberikan pilihan tabungan:
 - a) Tabungan Umum
 - b) Tabungan Qurban
 - c) Tabungan Walimah
 - d) Tabungan Pendidikan
 - e) Tabungan Haji, hanya dengan Rp 5juta-an anda sudah mendapatkan porsi haji
- 3) Deposito Mudharabah, yakni simpanan yang jangka waktu penganbilannya sudah di pastikan. Atas dasar produk ini penyimpanan akan mendapatkan bagi hasil, yang umumnya lebih tinggi dibanding dengan tabungan. Deposito yang tersedia untuk pilihan waktunya yaitu minimal 3 bulan, dengan nilai nominal minimal RP.500.000.

- 4) Sertifikat Bagi Hasil/Obligasi Syariah. Yakni sejenis surat berharga atau obligasi syariah . Dengan jangka waktu minimal satu tahun. Penyimpan akan mendapatkan bagi hasil setiap bulan yang umumnya lebih besar dari deposito. Penyimpan dapat memilih sendiri calon peminjam (muqoyyadhah) namun kelayakan usahanya tetap menjadi kewenangan BMT. Jangka waktu minimal satu tahun. Dengan nilai minimal Rp 1.000.000
- 5) Penyertaan Musyarokah. Yakni sejenis sertifikat pendiri yang besarnya akan di tetapkan setiap tahunnya. Pemegang rekening, merupakan pemilik yang terbatas atas BMT BIF, karena mereka tidak dapat dipilih menjadi pengurus, tetapi dapat memilih dalam setiap memilih dalam setiap musyawarah akhir tahun. Jangka waktu minimal satu tahun dan hanya dapat di ambil setelah setuju dalam forum musyawarah tahunan. Besarnya satu lembar penyertaan setiap tahun akan ditinjau ulang dan selama tahun 2004 di mulai dengan harga perlembar Rp.500.000.00. Masyarakat dapat memiliki lebih dari satu namun suaranya tetap sama.
- 6) Sertifikat Pendiri: yakni simpanan pokok anggota, sebaagi modal pada saat awal BMT didirikan. Pemegang rekening ini merupakan pemilik BMT BIF secara mutlak karena dapat dipilih dan memilih dalam forum musyawarah akhir tahun. Sertifikat ini tidak dapat dipindah tangankan, sehingga BMT

BIF secara otomatis akan menjadi pembeli langsung jika yang bersangkutan mengundurkan diri. Besarnya satu sertifikat seharga Rp. 250.000 dan dapat memiliki lebih dari satu lembar, tetapi suara dalam rapat sama. Anggota baru akan terus dikembangkan dengan cara mengangsur sesuai dengan kesanggupan.

7) Wakaf Tunai : wakaf dalam bentuk uang yang diserahkan kepada Panti Asuhan dan diinvestasikan di BMT BIF. Setiap bulan hasil investasinya disalurkan untuk membiayai/ beasiswa sekolah anak-anak Panti Asuhan. Besarnya wakaf tunai untuk masing-masing tingkatan sekolah:

a) SD : Rp. 1.000.000,00

b) SLTP : Rp. 2.500.000,00

c) SLTA : Rp. 7.500.000,00 (profile BMT BIF, 2014: 4-5)

b. Produk Pembiayaan-Penyaluran Dana

Sedangkan untuk menjangkau ummat sampai pada lapisan yang paling bawah, dalam bidang pembiayaan, BMT BIF mengembangkan produknya kedalam:

1) Jual Beli (Murobahah), yakni penyediaan barang modal dan atau barang konsumtif oleh BMT BIF kepada peminjam. Atas dasar akad ini BMT akan mendapatkan keuntungan yang besarnya dihitung atas dasar kesepakatan adakalanya jual beli ini diawali dengan akan sewa beli (*ijaroh*).

- 2) Bagi hasil (*Mudharabah-Musyarakah*), yakni penyediaan modal usaha atas dasar kemitraan dan patungan modal (*musyarakah*) atau dapat juga semua permodalan dari BMT BIF (*mudharabah*). Atas akad ini BMT mendapatkan bagi hasil sesuai dengan proporsi (nisbah) yang disepakati.
- 3) Jasa (*Hiwalah, Ar-Rahn, dan Kafalah*), yakni produk jasa talangan dana yang dibutuhkan sangat cepat sementara piutang nasabah ditempat lain belum jatuh tempo (*Hiwalah*). BMT BIF juga akan mengembangkan produk gadai syariah (*Ar-Rahn*) juga BMT BIF berperan sebagai penjamin atas usaha nasabah terhadap pihak lain (*Kafalah*). Atas akad ini BMT akan mendapatkan fee manajemen yang besarnya tergantung dari kesepakatan.
- 4) Kebajikan (*Al-Qard dan Al-Qordhul Hasan*), yakni pinjaman kebajikan yang pokonya harus kembali di sebut *Al-Qord*. Sedangkan dana yang bisa tidak kembali disebut *Al-Qordhul Hasan*. *Al- Qord* sumber dananya dapat berasal dari dana produktif maupun social (ZIS), tetapi *Al Qordhul Hasan* dananya hanya bersumber dari dana social (ZIS). Namun BMT BIF baru mengembangkan produk *Al-Qord*. Atas akad ini BMT BIF akan mendapatkan infaq/fee yang besarnya tidak ditentukan (profile BMT BIF, 2014: 5-6).

4. Sector usaha yang dibiayai oleh BMT BIF :

- 1) Pembiayaan sector perdagangan (contoh: toko kelontong, warung sembako, rumah makan).
 - 2) Pembiayaan sector produksi/industry (contoh: konfeksi, bengkel las, catering).
 - 3) Pembiayaan sector jasa (contoh: wartel, salon, foto copy).
 - 4) Pembiayaan sector pertanian (contoh: padi, kolam dll).
5. Kepengurusan
- a. Susunan dan Kepengurusan 2014 - 2019

Pengurus

Ketua : M. Ridwan, SE,M.Ag
 Sekertaris : Supriyadi, SH, MM
 Bendahara : Saiful Rijal, SH, MM

Pengawas

Pengawas Manajemen : Ir. Sushardi, SKH,MP
 Hadi Muhtar, SE, MM
 Ir. Fuad Abdullah

Pengawas Syariah : DR. Hamim Ilyas, MA
 Nurrudin, MA

(profile BMT BIF,2014: 9).

B. Penerapan Murabahah di BMT BIF Yogyakarta

Akad murabahah merupakan akad yang paling sering digunakan dalam penyaluran dana untuk pembiayaan di BMT BIF Yogyakarta. Hal

ini terjadi karena murabahah merupakan akad yang simpel, mudah, dan cepat untuk diterapkan. Selanjutnya alasan BMT BIF mengadopsi akad murabahah karena ekspektasinya ke jual beli, dimana BMT bebas mengambil untung berapapun, karena jual beli dengan mengambil untung hukumnya halal. Tetapi ketika kita mengedepankan kesyariahan maka yang ideal untuk pembiayaan yang bersifat produktif adalah *musyarakah* dan *mudharabah*. Akan Tetapi dalam prakteknya akad ini tidak bisa berkembang di BMT BIF. Hal ini yang menyebabkan murabahah menjadi akad nomor satu di BMT BIF (wawancara dengan ibu Yeni Istiqomah (kabag operasional))

Segmen pasar dari BMT BIF adalah pasar tradisional dan membiayai usaha-usaha mikro kecil. Oleh karena itu dalam menyalurkan dana pihak BMT BIF memberikan pelayanan khusus dengan membiayai sector usaha mikro, dimana hampir semua anggota dari BMT BIF adalah pedagang pasar yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya seperti, modal kerja, tambah modal, dan untuk pembelian barang- barang yang dibutuhkan untuk mengembangkan usahanya. Hal ini yang menyebabkan pembiayaan yang sering diajukan oleh calon anggota adalah untuk modal kerja (produktif) (wawancara dengan bapak Hamim Ilyas (DPS)).

Untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota maka BMT BIF menggunakan akad murabahah untuk memenuhi permintaan calon anggotanya. BMT BIF memahami bahwa calon anggota tidak menyukai administrasi yang berbelit-belit dan sebagian besar

anggota juga belum bisa memahami syari'ah dengan baik karena mereka sudah terbiasa dengan system konvensional. Adapun jika *mudhorobah* dan *musyarakah* diterapkan maka akan menyulitkan dan merugikan bagi pihak anggota dan BMT itu sendiri untuk menerapkan akad yang lain seperti Musyarakah dan murabahah. Oleh karena itu BMT BIF memilih akad murabahah (wawancara dengan bapak Faqih, kabag marketing)

Menurut pak Hamim selaku DPS, murabahah di BMT BIF ini lebih ditekankan untuk pembelian barang modal (modal kerja) yang sifatnya produktif bukan barang konsumsi, karena BMT ini didirikan untuk memberdayakan ekonomi umat. Sedangkan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif BMT BIF memakai akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dan sebagian menggunakan akad murabahah. (wawancara dengan bapak sutardi, manajer BMT BIF cab, Bugisan).

Pembiayaan Murabahah adalah Pembiayaan dengan system jual beli dimana KJKS BMT BIF memberikan fasilitas pembiayaan kepada anggotanya untuk pembelian barang baik barang modal usaha maupun barang konsumtif. KJKS BMT BIF membeli barang yang diinginkan dan menjualnya kepada anggota dengan sejumlah margin yang disepakati kedua pihak. (system operasional manajemen, 2012:7)

Produk pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk:

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

Namun demikian portofolio terbesar dalam pembiayaan murabahah tetap pada usaha produktif (perdagangan, *home industry* dan jasa). (system operasional manajemen, 2012: 7)

a. Persyaratan Pembiayaan

Syarat-syarat dalam pengajuan pembiayaan Murabahah, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat calon anggota pembiayaan adalah
 - a) Anggota atau calon anggota yang memenuhi criteria
 - b) Mempunyai usaha Produktif/ penghasilan tetap
 - c) Mempunyai tabungan aktif pada KJKS BMT BIF
 - d) Lulus wawancara dan kelayakan kuantitatif

2) Plafon (besarnya) pembiayaan per-anggota

Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan kepada seorang anggota ditetapkan berdasarkan keputusan manajer, direksi, dan atau pengurus.

3) Daftar barang dan bukti pembelian

Calon anggota pembiayaan murabahah diharuskan membuat rincian barang yang akan dibeli dan bukti pembelian (SOM, 2012: 8)

Bukti pembelian atau nota menjadi kendala dalam akad murabahah pada pembiayaan modal kerja, dimana para anggota jarang atau tidak memberikan bukti pembelian terhadap BMT karena menurut mereka jika harus mengumpulkan bukti atau nota

itu akan mempersulit mereka. Tetapi pembiayaan konsumtif terkadang anggota mengumpulkan bukti atau nota ke BMT BIF.

(wawancara dengan bapak sutardi, manajer BMT BIF Bugisan)

b. Skema Pembiayaan Murabahah

Skema pola pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) KJKS BMT BIF menunjuk anggotanya sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama KJKS BMT BIF. KJKS BMT BIF membayar harga pembelian barang tersebut. pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi dengan bukti pembayaran seperti kuitansi, tagihan, atau dokumen sejenis.
- 2) Selanjutnya KJKS BMT BIF menjual barang tersebut kepada anggota dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga beli ditambah sejumlah marjin keuntungan.
- 3) Anggota melakukan pembayaran dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah disepakati bersama antara KJKS BMT BIF dengan anggota (system operasional manajemen, 2012: 8)

c. Jangka waktu Pembiayaan

Berdasarkan jangka waktu pembiayaan, dibedakan menjadi:

- 1) Jangka waktu pendek umumnya dibawah 1 tahun
- 2) Jangka waktu menengah selama 1 tahun
- 3) Jangka waktu panjang, umumnya diatas 1-3 tahun

d. Manfaat/ tujuan pembiayaan

- 1) Pembelian barang modal kerja

- 2) Tambah modal
 - 3) Investasi
- e. Target pasar, pedagang pasar tradisional di Yogyakarta yang memiliki usaha dipasar maupun dirumah dan membutuhkan pembiayaan untuk usahanya
- f. Harga, Harga jual kepada anggota adalah harga beli barang ditambah margin keuntungan KJKS BMT BIF. Besarnya margin pembiayaan murabahah ditetapkan berdasarkan keputusan direksi dengan mempertimbangan aspek persaingan.

Untuk memudahkan penerapan pembiayaan Murabahah, penetapan harga jual dari KJKS BMT BIF kepada anggota dapat disesuaikan dengan table angsuran murabahah. Pembayaran angsuran pembiayaan terdiri dari:

- 1) Angsuran pokok
 - 2) Angsuran margin keuntungan
 - 3) Tabungan
 - 4) Simpanan wajib
 - 5) Infak (SOM, 2012: 7)
- g. Lama usaha, minimal 2 tahun
- h. Jenis Jaminan

Jenis barang yang dijadikan jaminan:

- 1) Persediaan barang
- 2) Piutang dagang

- 3) Blokir simpanan berjangka
- 4) Tabungan
- 5) Saham perusahaan
- 6) Perhiasan/ emas
- 7) Tanah (SHM, HGU, HGB)
- 8) Kendaraan bermotor (BPKB)
- 9) Mesin-mesin
- 10) Surat berharga
- 11) Uang tunai
- 12) Los/kios dipasar
- 13) Perabotan rumah tangga

Jenis jaminan yang diterima oleh KJKS BMT BIF ditentukan berdasarkan keputusan pengurus/direksi.

i. Syarat jaminan

Pemeriksaan jaminan dengan menilai harga pasar:

- 1) 100% untuk deposito, simpanan dan sejenisnya
- 2) 80% untuk benda tetapserti tanah
- 3) 60-70% untuk benda bergerak seperti motor, mobil dll (SOM, 2012:17)

Untuk syarat benda bergerak seperti motor, mobil kami menilai 60-70% untuk yang rolling, kalau yang baru kami nilai 60% dari harga pasar. (wawancara dengan ibu yeni istiqomah kabag, operasional)

j. Jenis pembayaran

Angsuran : harian, mingguan, bulanan, jatuh tempo.

k. Metode pencairan, melalui pembukaan rekening calon anggota.

l. Denda keterlambatan (ta'zir)

Bila terjadi tunggakan 3 kali berturut-turut maka dikenakan sanksi (ta'zir) 3% kali saldo pokok pembiayaan dan denda tersebut dimasukkan kedalam dana social (wawancara dengan ibu yeni istiqomah kabag, operasional).

C. Prosedur Pembiayaan

Setiap calon anggota yang ingin mengajukan pembiayaan di BMT BIF GROUP harus memenuhi berbagai tahapan dan persyaratan, sebagai berikut:

1. Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Khususnya untuk pembiayaan murabahah, ketika calon anggota ingin mengajukan permohonan pembiayaan maka hal pertama yang harus dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan pembiayaan. Dengan asumsi dia belum pernah menjadi calon anggota di BMT BIF. Untuk melakukan pengajuan tersebut calon anggota harus memenuhi syarat- syarat permohonan pembiayaan calon anggota. Sebagaimana syarat yang telah ditentukan oleh BMT BIF Yogyakarta (wawancara dengan ibu Yeni Kabag Operasional).

- a. Surat permohonan pembiayaan anggota harus diisi lengkap dan ditandatangani oleh pemohon dan suami/ istri.
- b. Dalam kondisi tertentu, surat permohonan pembiayaan dapat dimintakan tanda tangan dari pengurus RT atau takmir masjid setempat.
- c. Daftar isian yang telah disediakan oleh BMT BIF GROUP, diisi dengan benar dan lengkap.
- d. Mendapatkan persetujuan dari suami atau istri dengan bermaterai 6000, untuk pembiayaan dalam kategori yang besar yakni diatas Rp. 25.000.000,-
- e. Daftar lampiran –lampiran yang diminta oleh BMT BIF GROUP telah dipenuhi dengan baik. Daftar lampiran tersebut terdiri dari:
 - 1) Foto copy KTP suami – istri
 - 2) Foto kopy kartu keluarga
 - 3) Foto copy jaminan BPKB atau sertifikat tanah beserta bukti pembayaran pajak terakhir
 - 4) Daftar struk gaji bagi pegawai atau SK pengangkatan atau kenaikan golongan bagi pegawai negeri atau swasta yang telah ber SK.
 - 5) Bukti atau izin usaha seperti AD/ART, HO, SIUP, TDP, TDUP, NPWB, SIUJK, dll.
 - 6) Laporan keuangan perusahaan dua tahun terakhir serta bulan terakhir, (bagi anggota yang sudah mampu)

7) Memiliki usaha, karena murabahah di BMT BIF disalurkan ke sector produktif dan juga dikarenakan BMT BIF segmennya adalah pedagang pasar. (Sistem dan prosedur pembiayaan: 8)

Setiap terjadi permohonan pembiayaan harus dicatat dalam registrasi khusus pembiayaan dan langsung diklasifikasi berdasarkan jenis akad dan peruntukannya. Permohonan dinyatakan lengkap jika telah memenuhi persyaratan tersebut. Namun demikian hal-hal yang tidak pokok, dapat dilengkapi sebelum terjadi akad pembiayaan. Selama permohonan masih dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus dijaga dengan baik dalam berkas khusus permohonan pembiayaan.

2. Penyelidikan- Survey dan Analisis Pembiayaan

Setelah permohonan diisi dengan baik dan benar dan anggota telah memenuhi semua persyaratan administrasi dan dokumentasi, maka petugas BMT akan melakukan penelitian- survey dan analisa atas kewajaran dan konsisten dari data dan informasi yang diterima dari calon anggota pada saat pengisian formulir permohonan pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya kesimpulan dan keputusan yang kurang benar. Berkas-berkas dan dokumen analisis harus diperlakukan sesuai dengan sifat kerahasiaan, supaya berbagai kemungkinan yang akan terjadi tidak tersebar keluar. Selanjutnya untuk memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota, maka sebelumnya pihak BMT BIF melakukan analisis

terhadap calon anggota mengenai persyaratan dokumen dan administrasi, agar KJKS BMT BIF memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang disalurkan dapat tepat sasaran dan tidak bermasalah. Jenis –jenis aspek yang dianalisa secara umum dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu:

Pertama, Analisa terhadap kemauan bayar, disebut analisa kualitatif. Analisa yang dilakukan mencakup aspek karakter/integritas dan komitmen dari calon penerima fasilitas pembiayaan.

Kedua, Analisa terhadap kemampuan bayar, disebut dengan analisa kuantitatif. Analisa dilakukan mencakup aspek kelayakan calon penerima pembiayaan. (Manual Sistem Manajemen KJKS BMT BIF:3).

Sebelum pihak BMT BIF melakukan analisa pembiayaan aspek yang harus dinilai dan dianalisis adalah kemampuan memperoleh keuntungan, kewajiban jangka pendek terhadap pihak ketiga, sisa pembiayaan dengan pihak lain (kalau ada), beban rutin diluar kegiatan usaha

a. Analisa Kuantitatif

Pendekatan yang dilakukan dalam perhitungan kuantitatif untuk mengetahui kemampuan bayar dan perhitungan kebutuhan modal kerja adalah dengan pendekatan pendapatan bersih. Hal-hal yang perlu dilakukan dalam analisa kuantitatif adalah:

- 1) Analisa laba rugi masa lalu (wawancara + data)
- 2) Hitung semua penerimaan diluar kegiatan usaha

- 3) Hitung semua biaya diluar kegiatan usaha seperti, keluarga, pendidikan, dan lain- lain
 - 4) Hitung pendapatan (laba usaha+ pendapatan keluarga yang lain) dikurangi dengan biaya keluarga
 - 5) Tentukan perbandingan antara angsuran dengan pendapatan bersih (rasio angsuran), besarnya angsuran maksimal 40%-50% dari pendapatan bersihnya
 - 6) Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan adalah : rasio angsuran x pendapatan bersih x jangka waktu.
- b. Prinsip pemberian pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan seorang marketing harus memperhatikan 5 prinsip utama atau yang dikenal dengan 5C yang berkaitan dengan kondisi keseluruhan calon anggota, yaitu:

- 1) Karakter (*character*), adalah penilaian terhadap sifat, kepribadian, dan integritas calon anggota pembiayaan dengan tujuan untuk mengetahui kemauan dan komitmen untuk memenuhi kewajibannya.
- 2) Kapasitas (*capacity*), penilaian secara obyektif tentang kemampuan anggota pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi anggota masa lalu dan didukung dengan pengamatan

dilapangan atas sarana usahanya seperti tool, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

- 3) Kapital (*capital*), penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon anggota yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio financial dan penekanan pada komposisi modalnya
- 4) Kolateral (*collateral*), adalah jaminan yang dimiliki calon anggota. Penilaian ini bertujuan untuk lebih menyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.
- 5) Kondisi (*condition*), KJKS BMT BIF harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon anggota. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon anggota (SOM, 2012: 5)

c. Persiapan analisis pembiayaan

Kegiatan analisa merupakan suatu kegiatan yang kompleks. Hal itu disebabkan keharusan menilai suatu kondisi eksternal dengan keterbatasan data yang tersedia. Suatu penilaian bersifat prediksi karena itu diperlukan formula dan beberapa pendekatan untuk melakukannya. Sebelum analisa dilakukan, maka lazimnya diperlukan beberapa persiapan yaitu:

1) Pemilihan pendekatan analisa

Beberapa pendekatan yang dapat dilakukan dalam melakukan analisa pembiayaan

- a) Pendekatan karakter
- b) Pendekatan kemampuan membayar
- c) Pendekatan kelayakan usaha
- d) Pendekatan ketersediaan jaminan

2) Pengumpulan informasi

a) Informasi umum

- (1) reputasi calon anggota pembiayaan
- (2) data ekonomi social menyangkut proyek
- (3) ketentuan umum perundang- undangan
- (4) data teknis skala usaha calon anggota
- (5) perkembangan rekening tabungan
- (6) informasi ketenagakerjaan

b) informasi khusus

- (1) data yuridis usaha calon anggota pembiayaan
- (2) data keuangan calon anggota pembiayaan
- (3) data teknis calon anggota pembiayaan
- (4) data tentang manajemen dan personalia
- (5) data ekonomi dan yuridis jaminan
- (6) data lain yang berkaitan langsung dengan kegiatan usaha

(SOM, 2012: 5).

3) titik kritis pembiayaan

Analisa pembiayaan harus dapat menentukan titik kritis dari suatu usaha yang akan dibiayai, yaitu penentuan aspek mana yang paling kritis untuk dianalisa, yang merupakan factor dominan untuk keberhasilan usaha. Jika titik kritis dapat dilakukan maka aspek lain akan dilakukan analisa (SOM, 2012:

6)

d. Aspek – aspek dalam analisa pembiayaan

Setelah mengetahui secara jelas titik kritis dari suatu usaha calon anggota, maka berikutnya adalah melakukan analisa setiap aspek yang berkaitan dengan usaha calon anggota tersebut. beberapa aspek tersebut adalah:

1) Aspek yuridis

- a) Kapasitas untuk mengadakan perjanjian
- b) Status badan sesuai dengan ketentuan hukum berlaku

2) Aspek pemasaran

- a) Siklus hidup produk
- b) Produk substitusi
- c) Perusahaan pesaing
- d) Daya beli masyarakat
- e) Program promosi
- f) Daerah pemasaran
- g) Factor musim

- h) Manajemen pemasaran
 - i) Kontrak penjualan (SOP, 2012: 6).
- 3) Aspek teknis
- a) Lokasi usaha: dekat pasar, bahan baku, tenaga kerja, supply peralatan, transportasi
 - b) Fasilitas gedung tempat usaha: IMB, daya tampung, persyaratan teknis.
 - c) Mesin-mesin yang dipakai: kapasitas, konfigurasi mesin, merk, reparasi, fleksibilitas
 - d) Proses produksi: efisiensi proses, standar proses, desain dan rencana produksi
 - e) Rumah tinggal pemohon: milik sendiri atau kontrak, jika kontrak harus dilihat masa kontraknya, jangan sampai lebih pendek dari masa pembiayaan (SOP, 2012: 6).
- 4) Aspek keuangan
- a) Kemampuan memperoleh keuntungan
 - b) Kewajiban terhadap pihak lain
 - c) Beban rutin diluar kegiatan usaha
 - d) Arus kas (SOP, 2012: 6).
- 5) Aspek jaminan
- a) Penilaian harga jaminan
menilai harga pasar
(1) 100% untuk deposito, simpanan dan sejenisnya.

(2) 80% untuk benda tetap seperti tanah.

(3) 60-70% untuk benda bergerak seperti motor, mobil dll

- b) Legalitas jaminan
- c) Kepemilikan barang jaminan, Cek silang kepada pemilik, jika jaminan bukan atas nama sendiri
- d) pemeriksaan langsung berdasarkan bukti jaminan
- e) Kelengkapan administrasi jaminan seperti: bukti jual beli, bukti pajak terakhir (untuk tanah dan rumah) (SOP, 2012:7).

3. Keputusan atas permohonan pembiayaan

Setelah dilakukan proses survey dan analisa pembiayaan maka pihak BMT BIF memutuskan apakah menolak atau menerima permohonan pembiayaan. Selanjutnya setiap keputusan permohonan harus memperhatikan penilaian syarat-syarat umum yang pada dasarnya tercantum dalam laporan pemeriksaan pembiayaan dan analisis pembiayaan.

Setiap pejabat yang berwenang berhak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui, dan atau mengusulkan fasilitas pembiayaan kepada pejabat yang lebih tinggi. Wewenang pengambilan keputusan dibagi menjadi beberapa tingkat yaitu:

- a. Wewenang kepala bagian pembiayaan adalah sampai dengan jumlah ditentukan oleh kepala unit atau manajer cabang.

- b. Wewenang kepala unit atau manajer cabang dalam memberikan keputusan permohonan fasilitas pembiayaan, setelah bagian pembiayaan mengadakan penilaian permohonan pembiayaan yang diusulkan (system dan prosedur pembiayaan : 11)

Selanjutnya apabila pihak BMT BIF menerima permohonan maka permohonan pembiayaan akan diproses ke tahap selanjutnya. Namun jika pihak BMT menolak permohonan pembiayaan, penolakan itu terjadi karena calon anggota tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh pihak BMT atau masih ada data yang belum dilengkapi oleh calon anggota.

Untuk melindungi kepentingan BMT BIF GROUP dalam pelaksanaan keputusan pembiayaan yang telah disetujui, maka biasanya ditegaskan lebih dahulu syarat-syarat fasilitas pembiayaan dan prosedur yang harus ditempuh oleh anggota atau calon anggota. Langkah-langkah yang harus diambil antara lain:

- 1) Surat penegasan persetujuan permohonan pembiayaan kepada pemohonan yang mencantumkan syarat-syarat seperti plafon fasilitas pembiayaan, jangka waktu, bentuk pinjaman, tujuan penggunaan, dan bagi hasil atau besarnya keuntungan BMT BIF GROUP.
- 2) Pengikatan jaminan dengan ketentuan:
 - a) Bermaterai cukup
 - b) Disetujui suami atau istri

- c) Mendapat leges notaries untuk plafon minimal Rp. 5.000.000,-
- d) Fiducia untuk plafon minimal Rp. 10.000.000,-
- e) SKMHT atau APHT untuk plafon diatas Rp. 10.000.000,- dengan barang jaminan tanah/ruko/rumah dll.

3) Penandatanganan perjanjian pembiayaan

Penandatanganan surat aksep yang berisi tentang besarnya pembiayaan yang diberikan

- 4) Asuransi barang jaminan (jika diperlukan) (system dan prosedur pembiayaan : 11).

4. Pencairan Fasilitas Pembiayaan

Proses pencairan fasilitas pembiayaan dilakukan setelah pihak BMT BIF menyetujui permohonan pembiayaan calonanggota yang telah ditandatangani oleh kepala bagian pembiayaan dan manajer. Setelah disetujui dan ditandatangani oleh kepala bagian pembiayaan dan manajer maka proses selanjutnya pihak administrasi pembiayaan membuat akad pembiayaan, dan pembiayaan dapat dicairkan. (wawancara dengan bapak Sutardi, manajer BMT BIF Cab: Bugisan)

Pencairan pembiayaan dapat dilakukan dengan pembukaan rekening baru untuk menjadi anggota tetap di BMT BIF. Fungsi dari rekening tersebut adalah sebagai angsuran pembayaran, apabila anggota tidak mampu membayar maka pihak BMT BIF bisa memotong atau

mengambil langsung dari tabungannya untuk membayar angsurannya kepada pihak BMT, dan tabungan (wawancara dengan bapak Sutardi, manajer BMT BIF Cab: Bugisan).

5. Pembelian Barang

Setelah pembiayaan yang diajukan calon anggota dicairkan oleh pihak BMT. Selanjutnya calon anggota langsung membeli barang yang dibutuhkan kepada *supplier*, seperti yang dijelaskan diatas pada bagian penerapan akad murabahah bahwa untuk pembelian barang dilakukan langsung oleh calon anggota bukan pihak BMT atau diwakilkan oleh anggota. Hal ini dikarenakan pihak BMT BIF tidak memiliki hubungan kerjasama dengan *supplier*, akibatnya pihak BMT BIF mengalami kesulitan untuk menyediakan dana. Selanjutnya tidak ada tambahan akad wakalah pada akad *murabahah* di BMT BIF (wawancara dengan bapak Sutardi, manajer BMT BIF Cab: Bugisan).

Pada saat calon anggota diberi kekuasaan untuk membeli langsung barang ke *supplier*, calon anggota harus menyerahkan bukti pembelian barang kepada pihak BMT. Tetapi dalam prakteknya setelah calon anggota membeli barang tersebut, calon anggota tidak menyerahkan bukti atau nota dari pembelian barang, dengan alasan tidak mau dipersulit dengan penyerahan bukti atau nota tersebut. Selain itu pihak BMT juga tidak melakukan pengecekan ulang kepada calon anggota mengenai bukti atau nota pembelian barang (wawancara dengan

nasabah pembiayaan, Siti Nurjannah (pedagang pasar Ngasem). Selanjutnya karena tidak ada tindaklanjut dari kedua belah pihak, Akibatnya terjadi wanprestasi, diantaranya adalah anggota tidak menggunakan dana modal tersebut sesuai dengan yang telah disepakati diawal, adanya kemungkinan anggota yang berniat jahat dengan menggunakan dana tersebut untuk membeli barang yang dilarang syari'ah dan untuk membeli barang- barang yang tidak boleh dibiayai dengan akad muarabahah, hal ini terjadi karena kurang ketegasan dari pihak BMT untuk menjelaskan system syari'ah khususnya akad murabahah.

Kejadian itu sering terjadi terutama pada akad murabahah untuk pembiayaan produktif, sedangkan untuk pembiayaan yang sifatnya konsumtif pihak BMT BIF menggunakan akad *ijarah Muntahiyah bittamlik*. BMT juga pernah melakukan pembelian barang yang dibutuhkan oleh anggota akan tetapi pembiayaan ini masuk pada *ijarah muntahiyah bittamlik* selama ini baru satu motor yang dibeli oleh BMT setelah itu anggota sewa beli (wawancara ibu yeni istiqomah).

6. Pembayaran angsuran dan Pelunasan fasilitas pembiayaan

Setelah dana diterima oleh calon anggota dari pihak BMT BIF dan calon anggota telah membeli barang yang diinginkan, selanjutnya calon anggota mempunyai kewajiban untuk membayar kepada pihak

BMT BIF sejumlah *plafond* ditambah margin yang telah disepakati di awal, selama jangka waktu yang telah ditentukan di akad. Calon anggota wajib membayar angsuran pembiayaan yang terdiri dari, angsuran pokok, angsuran margin keuntungan, tabungan, simpanan wajib, dan infak (tidak wajib).

Pembayaran angsuran pembiayaan oleh calon anggota kepada pihak BMT BIF dapat dilakukan dengan jenis pembayaran, yaitu harian, mingguan dan bulanan sesuai dengan kesepakatan oleh kedua belah pihak. Untuk calon anggota yang mengangsur harian dapat membayar dengan cara karyawan BMT BIF mendatangi anggota tersebut disetiap harinya pada hari kerja, dan untuk anggota mingguan dan bulanan dapat membayar dengan cara karyawan BMT BIF mendatangi anggota disetiap minggunya atau anggota membayar langsung dikantor pusat atau cabang BMT BIF pada hari kerja. Untuk cara pembayarannya dapat dilakukan berdasarkan periode yang ditentukan, secara periodic, pokok dibayarkan sekaligus pada akhir waktu pembiayaan, atau dibayar seluruhnya diakhir waktu pembiayaan

Pelunasan pembiayaan adalah dipenuhinya semua kewajiban utang anggota atau calon anggota terhadap BMT BIF GROUP yang berakibat hapusnya ikatan perjanjian pembiayaan. Perhitungan semua kewajiban anggota atau calon anggota harus segera diselesaikan sampai tanggal pelunasannya meliputi hutang pokok, bagi hasil, denda-denda jika ada dan administrasi. Penyerahan kembali dokumen

jaminan kepada anggota atau calon anggota hanya dapat dilakukan setelah anggota atau calon anggota benar-benar menyelesaikan semua kewajibannya. Penyerahan dokumen jaminan tersebut harus dengan surat tanda terima dan ditanda tangani oleh yang berhak dan surat tanda terima tersebut harus disimpan pada berkas pembiayaan (system dan prosedur pembiayaan:12).

Untuk mencegah timbulnya klaim dari anggota atau calon anggota karena tidak lengkapnya pengembalian dokumen-dokumen jaminan, BMT BIF GROUP harus mengadakan inventarisasi atas dokumen yang disimpan pada berkas jaminan dan dicocokkan dengan catatan yang ada. Dalam hal pelunasan pembiayaan oleh salah satu anggota grup atau pimpinan- pimpinan grup dalam pembiayaan atas grup, maka pengembalian dokumen jaminan kepada anggota atau calon anggota hanya dapat dilakukan dengan surat kuasa bermaterai 6.000. Pemberitahuan kepada bagian kasir bahwa setelah seluruh jaminan hutang dilunasi, rekening pinjaman atas nama anggota atau calon anggota yang bersangkutan ditutup. Pelunasan pembiayaan tersebut harus dicatat dalam kartu informasi intern untuk menjaga agar informasi tetap terjaga (system dan prosedur pembiayaan:12).

7. Penanganan pembiayaan bermasalah

Untuk menangani pembiayaan bermasalah BMT BIF melakukan upaya-upaya tindakan sebagai berikut:

a. Tindakan preventif adalah tindakan yang bersifat pencegahan dan bersifat internal. Secara garis besar tindakan preventif dapat dilakukan dengan melalui:

1) Analisa pembiayaan

2) Mekanisme monitoring meliputi:

a) *On Desk Monitoring*, adalah kegiatan pengawasan secara administrasi melalui instrument administrasi seperti laporan, catatan, dokumen, dan informasi anggota.

b) *On Site Monitoring*, adalah kegiatan pengawasan bersifat langsung atau kunjungan langsung kepada anggota.

c) *Auditing*, adalah kegiatan pengawasan dan evaluasi yang menitikberatkan kepada pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemenuhan syarat.

b. Tindakan Revitalisasi, tindakan dalam rangka memperbaiki dan menyelamatkan pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota.

Tindakan Revitalisasi meliputi:

1) Reschedulling, adalah tindakan yang berbentuk penjadwalan kembali kewajiban anggota. Reschedulling dapat dilakukan untuk kondisi:

a) Potensi usaha masih cukup bagus

b) Kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban masih ada

- c) Usaha hanya mengalami permasalahan cashflow yang bersifat sementara
 - d) Plafon pembiayaan yang tidak berubah
- Rescheduling dilakukan dengan melakukan :
- a) Penjadwalan kembali jangka waktu pembiayaan
 - b) Perubahan jadwal angsuran
 - c) Pemberian *grace period*
 - d) Perubahan jumlah angsuran
- 2) Restrukturisasi, tindakan yang berbentuk penyusunan ulang terhadap seluruh kewajiban anggota, tindakan Restrukturisasi dapat dilakukan untuk kondisi:
- a) Potensi usaha masih cukup bagus
 - b) Kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban masih ada
 - c) Usaha hanya mengalami permasalahan cashflow yang bersifat sementara
 - d) Plafon pembiayaan berubah
- 3) Reconditioning, tindakan adanya persyaratan ulang terhadap pembiayaan dan persyaratan yang telah disepakati bersama. Tindakan Reconditioning dapat dilakukan untuk kondisi:
- a) Potensi usaha masih cukup bagus
 - b) Sarana usaha memadai

- c) Usaha hanya mengalami permasalahan cashflow dan manajemen
- d) Plafon pembiayaan tetap

Reconditioning dilakukan melalui

- a) Perubahan jaminan
 - b) Bantuann manajemen
- c. Tindakan Kuratif, tindakan yang bersifat penyelamatan melalui penanganan yang menggunakan pendekatan aspek legal formal.

Tindakan kuratif dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Esekusi, jenis esekusi yang dapat dilakukan adalah:
 - a) Parate esekusi (Non Ligitasi), proses esekusi jaminan yang dilakukan secara sukarela tanpa melalui proses pengadilan. (pasal 1178 KUH perdata). Ada dua opsi yang dilakukan
 - (1) Anggota menjual sendiri barang jaminan
 - (2) Anggota memberi kepercayaan KJKS BMT BIF untuk menjual barang jaminan. Dan setelah dikurangi kewajiban sisa pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan kepada anggota.
 - b) Esekusi secara formal (Ligitasi), proses esekusi secara paksa melalui lembaga hukum yang berlaku
 - (1) Pengadilan Negeri
 - (2) Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI)
 - (3) Pengadilan niaga untuk anggota yang pailit

- (4) Panitia urusan piutang Negara/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Untuk Anggota yang merupakan bank pemerintah
- 2) Likuidasi, tindakan melalui penutupan dan penjualan seluruh asset/kekayaan usaha anggota dan hasilnya digunakan untuk menyelesaikan seluruh kewajiban anggota pembiayaan bermasalah.
- 3) Collection agent, adalah proses penagihan pembiayaan bermasalah melalui bantuan pihak ketiga. Model ini dihindari oleh BMT BI (SOM, 2012: 12-16)

D. Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Modal kerja.

Murabahah merupakan salah satu produk nomor satu diantara produk –produk yang ada di BMT BIF Yogyakarta. Produk murabahah di BMT BIF digunakan untuk pembiayaan modal kerja dengan system pembayaran cicilan atau angsuran dimana akad tersebut digunakan untuk memenuhi pembiayaan anggota berupa modal kerja. Berikut ini peneliti akan menguraikan beberpa kasus penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF Yogyakarta.

Kasus *pertama*, ibu Jannah (bukan nama asli) seorang pedagang jajanan pasar di pasar Ngasem, beliau mengajukan pembiayaan murabahah untuk membeli barang berupa tambah modal untuk usaha yang seharga

Rp. 1000.000,00, setelah di analisis dan di survey, pihak BMT BIF memutuskan bahwa permohonan pembiayaan ibu Jannah layak untuk dibiayai. Setelah itu terjadi tawar menawar margin yang akan diterima oleh pihak BMT BIF, lalu terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka margin yang diterima oleh BMT adalah Rp. 100.800,- dengan angsuran mingguan selama 4 bulan. Kemudian BMT BIF menyerahkan uang kepada calon anggota untuk membeli barang tersebut seharga Rp. 1000.000,-. Setelah ibu Jannah menerima uang dan membeli barang tersebut, ibu Jannah mempunyai kewajiban yang harus dibayar kepada pihak BMT BIF sebesar Rp.1.100.800,00. Dengan membayar angsuran sebesar Rp.75.000,00/minggu selama 4 bulan. Dalam kasus ini pihak BMT tidak membeli barang terlebih dahulu lalu menjualnya kepada calon anggota. Dan objek akadnya tidak jelas yaitu untuk tambah modal untuk usaha, untuk lebih jelas bisa dilihat dilampiran.

Kasus *kedua*, dalam kasus ini sebenarnya sama dengan kasus pertama akan tetapi ada sedikit perbedaan. Bu Wati (bukan nama asli) memiliki usaha warung makan dipasar Ngasem. Ibu Wati mengajukan permohonan pembiayaan murabahah kepada pihak BMT untuk membeli sembako seharga Rp. 1.500.000,00, setelah dianalisis dan disurvey maka pembiayaan tersebut diterima dan dinilai layak untuk dibiayai. Kemudian terjadi tawar menawar mengenai margin yang akan diterima oleh pihak BMT BIF. Selanjutnya kedua belah pihak sepakat bahwa margin yang diperoleh BMT BIF sebesar Rp. 150.000,00 dengan pembayaran angsuran

harian selama 4 bulan. Selanjutnya BMT BIF memberikan dana sebesar Rp. 1.500.000,00 kepada ibu Wati untuk membeli sembako. Setelah itu ibu Wati mempunyai kewajiban kepada BMT untuk membayar pembelian sembako sebesar Rp. 1.650.000,00. Dengan angsuran Rp. 20.000,00/hari selama 4 bulan. Dalam kasus ini pembelian barang langsung dibeli oleh calon anggota dan objek akad dalam kasus ini adalah jelas, untuk lebih jelas bisa dilihat dilampiran.

Selanjutnya peneliti akan menganalisis penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF apakah sudah sesuai dengan ketentuan syari'at atau belum. Oleh karena itu peneliti akan menganalisis berdasarkan kasus-kasus di atas.

1. Analisis Rukun jual beli

- a. Pelaku transaksi (penjual dan pembeli)
- b. Adanya objek (barang dan harga) (*mabi'*) yang diperjualbelikan
- c. Pernyataan (ijab qabul) (Zuhaili, 2011: 29)

Analisis rukun jual beli terhadap penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja dalam kasus pertama dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pelaku transaksi (*al-'aqidaen*), pihak-pihak yang terkait dalam akad, yaitu pihak BMT BIF Yogyakarta sebagai penjual (*bai'*) dan calon anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan sebagai pembeli (*musytari'*) dalam hal ini ibu Jannah.

- b. Objek atau barang (*mahall al-aqd*), barang yang diperjualbelikan adalah barang yang dibutuhkan oleh calon anggota untuk modal kerja. Objek akad dalam kasus ini adalah berupa tambahan modal untuk usaha.
- c. Pernyataan kehendak (*sighat al-'aqd*), ditandai dengan pengajuan permohonan pembiayaan untuk modal kerja oleh calon anggota kepada BMT BIF, dan dengan ditanda tangani surat akad murabahah oleh kedua belah pihak, yaitu ibu Jannah dan BMT BIF Yogyakarta.

Dari uraian diatas dapat kita lihat bahwa penerapan akad murabahah di BMT BIF sudah memenuhi ketentuan dari rukun murabahah dalam hukum Islam. Hal ini dibuktikan dengan adanya para pihak, objek akad, dan ijab qabul dalam penerapan akad murabahah di BMT BIF. Jadi dapat disimpulkan bahwa penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF Yogyakarta sudah sesuai dengan ketentuan rukun syariah.

2. Analisis syarat terbentuknya jual beli

Dalam sebuah akad rukun dan syarat merupakan hal penting yang harus dipenuhi agar akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan menurut syari'ah. Rukun dalam sebuah akad harus memenuhi syarat – syarat yang terkait dengan rukun-rukun tersebut agar tidak melanggar ketentuan syari'ah. Oleh karena itu peneliti akan menganalisis syarat rukun dari penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF Yogyakarta yang diuraikan sebagai berikut:

a. Pelaku transaksi (calon anggota dan BMT BIF)

Syarat yang harus dipenuhi dari pelaku transaksi adalah hendaknya pelaku transaksi seseorang yang dewasa, berakal atau *mummayyiz* (orang yang bisa membedakan antara yang baik dan buruk serta dapat dikenai hukum). Apabila transaksi yang dilakukan oleh orang gila dan anak-anak maka transaksi tersebut tidak sah. Anak-anak boleh melakukan transaksi setelah mendapat izin dari walinya (Zuhaili, 2011:34). Pelaku transaksi dalam kasus ini adalah pihak BMT BIF (penjual) dan calon anggota yang mengajukan pembiayaan murabahah untuk modal kerja yaitu ibu Jannah (pembeli). Kedua belah pihak sudah memenuhi syarat pelaku transaksi. Hal ini dibuktikan dengan BMT BIF merupakan lembaga keuangan syari'ah yang sah, mempunyai kemampuan untuk bertransaksi dan mempunyai badan hukum. Sedangkan ibu Jannah (pembeli) dibuktikan dengan syarat pengajuan permohonan berupa foto copy KTP suami istri dimana calon anggota sudah menikah, memiliki usaha, mampu bertransaksi dan *mummayyiz*. Sehingga baik pihak BMT BIF dan calon anggota sudah memenuhi syarat pelaku transaksi dan bisa dijatuhi hukum baik secara hukum maupun syari'ah. Dan pelaku transaksi diatas berbilang dimana ada penjual dan ada pembeli. Jadi tidak ada keputusan sepihak karena keduanya saling sepakat.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan adalah pelaku transaksi diatas yaitu BMT BIF dan ibu Jannah sudah memenuhi syarat untuk melakukan transaksi akad murabahah pada pembiayaan modal kerja.

b. Objek akad (pembelian barang modal kerja)

Syarat dan ketentuan dari objek akad dalam akad murabahah adalah:

- 1) Hendaknya barang yang dijual ada. Jadi jual beli dengan tidak ada barang berarti transaksi tersebut tidak sah.
- 2) Hendaknya barang yang dijual itu barang yang bernilai.
- 3) Hendaknya barang milik sendiri.
- 4) Hendaknya barang yang akan dijual itu bisa diserahkan pada saat transaksi (Zuhaili, 2011: 36-37).

Berikut ini penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF mengenai syarat objek akad dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Hendaknya Barang atau objek yang dijual ada.

Dapat dilihat bahwa Objek dalam kasus ini belum ada dipihak BMT BIF, karena dalam perjanjian surat akad murabahah untuk pembelian barang langsung diserahkan kepada calon anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan kepada *supplier*. Pihak BMT juga tidak mengetahui barang apa yang akan dibeli oleh calon anggotanya, serta tidak mengetahui

supplier yang dipilih oleh calon anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan.

Menurut ibu Yeni selaku kepala bagian operasional, beliau mengatakan bahwa untuk pembelian barang yang dilakukan oleh pihak BMT, yaitu memakai akad *ijarah Muntahiyah Bittamlik* bukan memakai akad murabahah dan selama ini baru satu motor yang dibeli oleh pihak BMT BIF.

Jadi transaksi *murabahah* dalam kasus ini tidak sah karena selama ini pihak BMT hanya menyerahkan sepenuhnya kepada calon anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan dan barang tersebut tidak ada pada saat transaksi.

- 2) Hendaknya barang yang dijual bernilai, dalam kasus ini barang yang dibutuhkan oleh ibu Jannah dan yang dibiayai oleh BMT BIF adalah barang yang bernilai dan bisa diambil manfaatnya. Karena barang tersebut dimanfaatkan untuk tambah modal usaha atau untuk pengembangan usaha calon anggota dan pembiayaan ini bersifat produktif bukan konsumtif.
- 3) Hendaknya barang itu dimiliki sendiri, dalam kasus ini barang tidak dimiliki oleh pihak BMT dan masih berada di *supplier*, dengan kata lain BMT BIF menjual barang yang bukan miliknya. Dan juga pihak BMT menjual barang yang belum dimiliki dan masih menjadi milik *supplier*. Jadi dapat

disimpulkan bahwa transaksi ini tidak sah menurut syari'ah, karena barang belum dimiliki dan bukan milik BMT BIF.

- 4) Hendaknya barang yang akan dijual itu bisa diserahkan pada saat transaksi. Dalam kasus ini barang tidak bisa diserahkan kepada calon anggota, karena barang tidak ada dan tidak dimiliki oleh pihak BMT. BMT hanya menyerahkan uang kepada calon anggota sejumlah biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak. Selanjutnya anggota membeli sendiri barang yang dibutuhkan kepada *supplier*.

Dapat disimpulkan bahwa syarat terbentuknya dari objek akad dalam kasus ini belum terpenuhi karena barang belum ada di pihak BMT BIF, bukan milik BMT BIF, dan tidak bisa diserahkan.

c. Ijab qabul (pernyataan kehendak)

Ijab qabul atau pernyataan kehendak dalam penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di kasus ini dicantumkan secara tertulis dengan penandatanganan oleh kedua belah pihak dalam surat perjanjian akad murabahah, dan dibuktikan dengan adanya kesepakatan dan kerelaan oleh kedua belah pihak mengenai ketentuan murabahah seperti harga barang, margin, jangka waktu, dan jaminan. Dalam hal ini maka syarat dari ijab qabul sudah terpenuhi dan sesuai dengan konsep syari'ah.

Dari uraian diatas dapat dilihat bahwa syarat terbentuknya akad dalam kasus tersebut belum terpenuhi dikarenakan syarat objek akad dalam kasus ini tidak terpenuhi. Oleh karena itu akad ini menjadi batal karena rukun dan syarat terbentuknya akad belum terpenuhi.

3. Analisis syarat sahnya transaksi jual beli

a. Tidak adanya ketidakjelasan.

Dalam kasus ini terdapat ketidakjelasan bagi pembeli dan penjual menyangkut barang dagangan, yaitu barang yang diperjual belikan dalam akad tersebut tidak jelas adanya, tidak jelas kepemilikinya, tidak jelas jenis barangnya, sifatnya, jumlahnya, dan manfaatnya.

Karena dalam akad tersebut tercantum barang yang akan diperjual belikan berupa tambah modal untuk usaha. Kemudian tujuan dari pembiayaan murabahah ini untuk pembelian barang berupa tambah modal untuk modal usaha.

b. Tidak adanya pemaksaan

Dalam kasus diatas tidak ada unsur pemaksaan karena kedua belah pihak saling membutuhkan. Dimana pihak calon anggota membutuhkan dana untuk tambahan modal dan BMT BIF juga mendapatkan profit berupa margin dari pembiayaan murabahah.

c. Tidak adanya pembatasan waktu

Berdasarkan kasus diatas tidak ada batasan waktu, karena pihak BMT BIF langsung memberikan dana kepada calon anggota dan selanjutnya calon anggota membeli sendiri barang yang dibutuhkan kepada pihak *supplier*.

- d. Tidak adanya kerusakan, Barang dalam kasus ini tidak menyebabkan kerusakan.
- e. Tidak adanya syarat yang dapat membatalkan transaksi, untuk syarat ini BMT BIF sudah sesuai karena tidak ada syarat yang membatalkan transaksi.

Dari analisis kasus diatas, bahwa syarat sahnya (keabsahan) akad belum terpenuhi, karena terdapat ketidakjelasan pada objek yang diperjual belikan baik bentuknya, jenisnya, manfaat, dan sifatnya. Ketidakjelasan itu terjadi baik dipihak BMT BIF sebagai penjual dan calon anggota sebagai pihak pembeli. Ketidakjelasan dipihak BMT BIF terjadi karena ketidakjelasan mengenai keberadaan barang apakah barang itu sudah ada atau masih berada di *supplier*, ketidakjelasan mengenai kepemilikan karena barang tersebut bukan milik BMT BIF dan masih milik *supplier*, dan ketidakjelasan karena barang tersebut tidak dapat diserahkan. Selanjutnya ketidakjelasan dari calon anggota, yaitu calon anggota tidak memberitahu secara spesifik barang yang akan dibeli seperti jenisnya, bentuknya, dan jumlahnya dan lain-lain. Dan calon anggota juga tidak menyerahkan bukti atau nota dari pembelian barang tersebut. Hal ini akan menimbulkan ketidakjelasan

apakah calon anggota benar menggunakan dana tersebut untuk membeli barang untuk tambah modal atau digunakan untuk yang lainnya. Akibat dari ketidakjelasan barang tersebut memungkinkan calon anggota untuk membeli barang yang dilarang syari'ah atau tidak sesuai dengan kesepakatan.

Jadi dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa akad *murabahah* dalam kasus ini tidak sah karena syarat sahnya belum terpenuhi. Hal ini disebabkan oleh adanya unsur ketidakjelasan dalam kasus tersebut. jadi dalam kasus ini syarat terbentuknya dan syarat sahnya akad, keduanya tidak terpenuhi maka akad ini menjadi batal (akad batal). Jika syarat sahnya akad tidak terpenuhi maka akad tersebut menjadi fasid.

4. Analisis syarat berlakunya transaksi jual beli

a. Hak pemilikan dan hak wewenang

Kepemilikan objek dalam kasus ini adalah bukan milik BMT BIF. Jadi barang yang diperjualbelikan bukan milik BMT BIF. Hak pemilikan dan hak wewenang atas barang yang diperjualbelikan masih hak milik *supplier* sebagai pemiliknya. Dalam kasus ini pihak BMT BIF tidak dapat menyerahkan barang kepada calon anggota karena pihak BMT BIF tidak mempunyai wewenang untuk meyerahkan barang yang bukan menjadi milik BMT BIF. Pihak BMT BIF hanya menyerahkan uang dan calon anggota diberi kuasa untuk membeli barang langsung ke *supplier*.

- b. Hendaknya pada barang yang dijual tidak ada hak milik selain penjual

Seperti yang peneliti jelaskan bahwa transaksi murabahah dalam kasus ini belum sesuai dengan syari'ah. Hal ini disebabkan karena barang yang diperjual belikan masih menjadi hak milik dari *supplier* bukan milik BMT BIF. Pihak BMT BIF juga tidak melakukan transaksi murabahah dalam kasus ini, transaksi murabahah terjadi hanya diantara *supplier* dan calon anggota. Jadi pihak BMT BIF tidak bisa melaksanakan transaksi pembiayaan murabahah karena barang masih berada di pihak *supplier*.

Dalam kasus ini syarat berlakunya akad tidak terpenuhi karena barang yang diperjualbelikan bukan milik BMT BIF dan masih ditangguhkan atau masih milik *supplier*. Hal ini dikarenakan pihak BMT BIF memberi kuasa kepada calon anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan kepada *supplier*.

5. Analisis syarat mengikatnya jual beli

Akad dalam kasus ini sudah mengikat karena tidak bisa dibatalkan, karena kedua belah pihak sepakat dan setuju serta dibuktikan dengan menandatangani form perjanjian akad murabahah.

6. Analisis syarat khusus murabahah

syarat murabahah menurut Zuhaili (2011:358-360) adalah sebagai berikut:

- a. Hendaknya Mengetahui harga pertama atau harga asal, karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli.
- b. Hendaknya mengetahui keuntungan yang diminta penjual, keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas karena keuntungan bagian dari harga.
- c. Modal atau harga pokok hendaknya dapat diukur, ditimbang atau berupa harta *mitsliyat*.
- d. Jual beli murabahah pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba *nasi'ah* terhadap harga pertama. Jadi barang ribawi tidak boleh dijual dengan cara murabahah.
- e. Transaksi pertama hendaknya sah.

Dari syarat murabahah tersebut dapat dianalisis berdasarkan kasus diatas yaitu:

- a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Harga pertama di BMT biasanya disebut dengan *plafond*. Jumlah *plafond* dalam kasus ini adalah Rp. 1.000.000,00. *Plafond* ditentukan dengan tawar menawar antara pihak BMT BIF dengan calon Anggota berdasarkan kemampuan nasabah dalam mengangsur, melunasi pembiayaan yang didapatkan dari hasil analisis dokumen administrasi anggota serta survey yang telah dilakukan oleh pihak BMT BIF. Besar kecilnya jaminan dari calon anggota juga dapat menentukan *plafond* atau harga pembelian.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam penentuan harga pembelian atau *plafond* ditentukan oleh kemampuan calon anggota dalam mengangsur dan disesuaikan dengan jaminan, bukan berdasarkan dari harga barang sesungguhnya.

- b. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual.

Jumlah Margin yang diterima oleh pihak BMT dalam kasus ini adalah sebesar Rp. 100.800,00. Perlu diketahui bahwa BMT BIF dalam menentukan margin atau keuntungan ditentukan berdasarkan *plafond* pembiayaan. Dalam pembiayaan, BMT memiliki batasan minimal margin untuk setiap *plafond* pembiayaan. Keuntungan yang diambil oleh pihak BMT BIF berasal dari jasa BMT kepada calon anggota, dimana BMT BIF berperan sebagai mediasi antara *supplier* dan calon anggota, bukan margin yang didapatkan dari hasil penjualan barang kepada pihak calon anggota. Jadi margin yang diperoleh bukan dari transaksi murabahah yang sebenarnya.

- c. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa *mitsliyat* (barang yang memiliki serupa).

Dalam kasus ini barang yang dibutuhkan oleh calon anggota tidak jelas yaitu berupa tambah modal untuk usaha. Jadi Barang tersebut tidak bisa diketahui dan ditentukan apakah barang itu termasuk harta *mitsliyat* atau *qimi*. Harta *mitslyat* adalah barang

yang bisa diukur, ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan.

- d. Jual beli barang murabahah pada barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba nasi'ah terhadap harga pertama, Sama halnya dengan syarat murabahah pada poin 3 bahwa barang dalam kasus ini tidak jelas dan tidak bisa diketahui. Jadi tidak bisa ditentukan apakah barang tersebut termasuk barang ribawi.
- e. Transaksi yang pertama hendaknya sah.

Sesungguhnya ada dua Transaksi pada pembiayaan murabahah yaitu transaksi *pertama*, pihak BMT (pembeli) membeli barang yang diajukan oleh calon anggota kepada *supplier* (penjual). Transaksi *kedua*, Setelah barang itu dibeli oleh BMT dan menjadi milik BMT, kemudian BMT (penjual) menjual barang tersebut kepada calon anggota (pembeli). Sesungguhnya akad murabahah terjadi pada saat transaksi kedua, Sedangkan pada transaksi pertama belum terjadi murabahah.

Dilihat dari kasus-kasus diatas bahwa Transaksi murabahah pada BMT BIF belum memenuhi syarat murabahah secara khusus. Di dalam kasus ini hanya ada satu transaksi yaitu pihak *supplier* (penjual) dengan calon anggota (pembeli) sedangkan transaksi antara BMT BIF dengan calon anggota tidak pernah terjadi, karena BMT hanya memberikan modal kepada calon anggota sesuai plafon yang telah disepakati setelah itu calon anggota membeli

langsung kepada *supplier*. Transaksi ini sama dengan yang terjadi dikonvensional. Jadi transaksi murabahah di BMT BIF belum memenuhi syarat murabahah karena belum memenuhi syarat yang kelima yaitu syarat pertama harus sah

Selanjutnya untuk praktek akad murabahah pada pembiayaan modal kerja dalam kasus kedua ini sama dengan kasus yang pertama, akan tetapi pada kasus kedua terdapat perbedaan yaitu barang yang akan dibeli atau dibutuhkan oleh calon anggota jelas baik bentuknya dan jenisnya. Hal ini berbeda dengan kasus pertama dimana kasus pertama tidak jelas barang yang akan di beli oleh calon anggota.

Berdasarkan analisis kasus pertama dan kedua dapat disimpulkan bahwa penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF belum memenuhi rukun dan syarat –syarat jual beli, yaitu: syarat terbentuknya akad, syarat keabsahan akad, syarat berlakunya akad, dan syarat *murabahah* secara khusus. Akibatnya transaksi tersebut menjadi *batil, fasid, dan mauquf*.

7. Analisis Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000

a. Ketentuan tentang murabahah

1) Ketentuan umum murabahah dalam bank syari'ah.

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad

jualbeli murabahah harus dilakukan setelah, secara prinsip, menjadi milik bank.

Peneliti menganalisis dua kasus diatas dengan menyesaikannyaberdasarkan fatwa DSN diatas.Penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.Yaitu mengenai ketentuan murabahah pada poin d, e, f, dan i. Hal ini disebabkan karena *pertama*, pihak BMT BIF tidak membeli barang yang diajukan calon anggota itu sendiri, akan tetapi pihak BMT memberi kuasa kepada calon anggota untuk membeli barang tersebut kepada *supplier*. *Kedua*, pihak BMT BIF boleh memberi kuasa kepada calon anggota untuk membeli barang tersebut, dengan syarat setelah barang itu dibeli oleh calon anggota, maka barang tersebut diberikan kepada pihak BMT BIF karena barang itu adalah milik BMT BIF, calon anggota hanya bertindak sebagai wakil dari pihak BMT BIF, calon anggota hanya membeli barang atas nama BMT BIF bukan atas nama calon anggota, calon anggota hanya bertanggung jawab menyerahkan pembayaran kepada penjual, menerima barang dari penjual, mengembalikan barang apabila terdapat cacat dalam barang tersebut, dan dana yang digunakan adalah milik BMT BIF. jadi kepemilikan barang tersebut adalah milik BMT BIF bukan milik anggota karena pihak

anggota hanya menjadi wakil dari BMT BIF dan tidak berhak memiliki barang tersebut.

Selanjutnya ketika barang tersebut ada atau sudah dimiliki oleh pihak BMT maka pada saat itu transaksi murabahah dilakukan, dimana pihak BMT BIF sebagai penjual menawarkan barang kepada calon anggota dengan harga pokok ditambah margin yang telah disepakati dan pembayarannya diangsur selama waktu yang telah disepakati, ketika transaksi murabahah sudah dilakukan oleh kedua belah pihak maka pada saat itu kepemilikan barang berpindah menjadi milik calon anggota.

Kenyataan yang terjadi di BMT BIF berbeda sekali dengan ketentuan murabahah menurut Fatwa DSN. Dalam penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF calon anggota diberi kuasa untuk membeli barang kepada *supplier*. calon anggota membeli barang tersebut atas nama calon anggota bukan atas nama BMT BIF, kemudian barang tersebut langsung dibawa pulang oleh calon anggota. Hal ini sangat tidak sesuai dengan Fatwa DSN, karena seharusnya apabila calon anggota diberikuasa untuk membeli barang maka calon anggota harus membeli dengan atas nama BMT BIF bukan atas nama sendiri, dan setelah barang itu dibeli oleh calon anggota barang tersebut diserahkan kepada pihak BMT BIF selaku pemilik atas barang tersebut. Kemudian

setelah barang menjadi milik BMT BIF selanjutnya dilaksanakan transaksi akad *murabahah*.

Di BMT BIF akad *murabahah* dilaksanakan pada saat barang belum dimiliki atau belum dikuasai oleh pihak BMT BIF. hal tersebut melanggar Fatwa DSN, karena menurut fatwa DSN akad *murabahah* seharusnya dilaksanakan pada saat barang secara prinsip menjadi milik BMT BIF. Untuk bukti pembelian barang tersebut dibawa dan berada calon anggota dan tidak diserahkan kepada pihak BMT. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

2) Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan asset 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.

- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF sedikit berbeda dengan ketentuan murabahah diatas, yaitu ketika BMT BIF menerima permohonan calon anggota, BMT BIF tidak membeli barang terlebih dahulu, akan tetapi pihak BMT langsung memberikan dana kepada calon anggota dengan memberi kuasa kepada calon anggota

untuk membeli barang langsung ke *supplier*. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian penerapan akad murabahah di BMT BIF dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

3) Jaminan dalam *murabahah*

- a) Jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius serius dengan pesanannya.
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan dapat dipegang.

Jaminan yang diberikan oleh calon anggota kepada BMT BIF dalam kasus diatas yaitu berupa perabotan rumah tangga, dan tempat usaha kemudian kekayaan yang senilai dengan saldo akhir pinjaman serta saldo akhir keuntungan. Selanjutnya lihat dilampiran. Jadi jaminan dalam penerapan akad murabahah pada pembiayaan modal kerja di BMT BIF sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN.

4) Hutang dalam *murabahah*

- a) 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.

- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- c) Jika penjual barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5) Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam penerapan akad *murabahah* di BMT BIF apabila terjadi tunggakan 3 kali berturut-turut maka dikenakan sanksi berupa denda 3% kali saldo pokok pembiayaan dan denda tersebut dimasukan kedalam dana social. Apabila calon anggota tidak menyelesaikan pembayaran kembali pembiayaan sebagaimana yang telah dijadwalkan sesuai angsuran yang

telah ditetapkan, maka BMT BIF akan menempuh jalan musyawarah untuk mufakat guna menyelesaikan kewajiban calon anggota dengan jangka waktu 14 hari sejak tanggal pembayaran angsuran wajib dilakukan. Selanjutnya lihat dilampiran.

6) Bangkrut dalam *murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.