

Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur

Rahmah Salsabila Al Maghfuri¹⁾, Laura Ayu Wulandari²⁾, Rahmawati³⁾ Stalis Manzila Putri⁴⁾ Nuzulia Qur'ani⁵⁾

^{1,2,3,4}Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Jawa Timur Indonesia, ⁵ Universitas Negeri Surabaya Jawa Timur Indonesia

Email: elsarahmah04@gmail.com¹, lauraayuayuu@gmail.com², rhmaa.0825@gmail.com³,
putristalis@gmail.com⁴, nuzuliaqurani04@gmail.com⁵

Article History : Received: 30-03-2025 Accepted: 21-04-2025 Publication: 25-04-2025

Abstract: *Murabahah financing is basically a form of buying and selling with a profit margin system. This study was conducted to determine the implementation of the murabahah contract at KJKS BMT Mandiri Sejahtera East Java. Qualitative research methods were carried out by surveys, interviews and documentation. The results of the murabahah financing study carried out by KJKS BMT Mandiri Sejahtera East Java are buying and selling financing with goods traded in the form of gold.*

Abstrak : *Pembiayaan murabahah pada dasarnya merupakan bentuk jual beli dengan sistem margin keuntungan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan akada murabahah di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. Metode penelitian kualitatif dilakukan dengan survei, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian pembiayaan murabahah yang di jalankan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur yaitu pembiayaan jual beli dengan barang yang diperjual belikan berupa emas*

Keywords : *Murabahah, Jasa keuangan, Baitul Maal Wat Tamwil*

PENDAHULUAN

Sejak adanya ketetapan Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah berdampak pada peningkatan pengelolaan keuangan syariah. Selain usaha-usaha kegiatan ekonomi keuangan syariah yang mengalami peningkatan, penggunaan beberapa istilah dalam kegiatan ekonomi syariah meliputi akad wadiah, akad mudarabah, akad murabahah, akad salam, akad istishna, akad ijarah, akad syirkah, akad hiwalah, akad rahn, akad qardh, akad wakalah, dan akad kafalah juga mengalami peningkatan. Namun pada kenyataan dimasyarakat masih banyak mengalami kendala dalam memahaminya.

Salah satu akad yang dipakai dalam kegiatan pengelolaan keuangan di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur adalah akad murabahah. Murabahah merupakan produk keuangan Islam yang melibatkan penjualan komoditas dengan margin keuntungan tertentu yang disepakati oleh pembeli dan penjual (Aziz & Mohammed, 2018; Ibrahim & Salam, 2021). Transaksi ini

dilakukan dengan transparansi penuh mengenai biaya dan margin keuntungan, dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, transparansi, dan perilaku keuangan yang etis (Hassan, 2018; Lathif, 2012).

Pembiayaan murabahah pada dasarnya merupakan bentuk jual beli dengan sistem margin keuntungan, namun praktiknya hampir menyerupai bentuk kredit dengan sistem bunga sebagaimana yang dilakukan oleh bank konvensional (Al-Fijawi & Yunus, 2019; Khalidin et al., 2023) sedangkan mudharabah merupakan akad bagi hasil dimana keuntungan dibagi antara pemilik modal dan pengelola berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Namun, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal (Ishak & Rahman, 2021; Nor et al., 2019). Murabahah adalah kontrak “penjualan kembali dengan keuntungan tertentu”, dimana penjual mengungkapkan biaya dan margin keuntungan kepada pembeli (Guney, 2015; Puspitasari et al., 2023). Murabahah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah sangatlah penting. Ini termasuk menghindari unsur-unsur bunga (riba), ketidakpastian yang berlebihan (gharar), dan perjudian (maysir) (Anggriani et al., 2019; Khalil, 2022). Berikut ini beberapa aspek perbandingan antara akad murabahah dan kredit konvensional dalam tabel 1

Tabel 1 Aspek Perbandingan Akad Murabahah dan Kredit Konvensional

Aspek	Murabahah	Kredit Konvensional
Penentuan Keuntungan	Margin keuntungan yang disepakati	Suku bunga
Kepatuhan Syariah	Harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip Islam	Tidak diperlukan
Risiko dan Tanggung Jawab	Penjual menanggung risiko awal, tetapi beberapa praktik mengalihkan risiko kepada pembeli	Pemberi pinjaman biasanya menanggung risiko yang lebih kecil
Transparansi	Pengungkapan penuh biaya dan margin keuntungan	Suku bunga dan biaya mungkin tidak sepenuhnya transparan
Dampak Ekonomi	Dapat meningkatkan standar sosial ekonomi dan menarik investasi	Terutama berorientasi pada keuntungan, mungkin tidak fokus pada dampak etika

Pada tabel 1 beberapa aspek antara akad murabahah dan kredit konvensional sangat berbeda sekali. Akad murabahah memberikan kenyamanan bagi nasabah untuk memperoleh keuntungan yang lebih baik karena punya kesempatan dengan pembagian yang telah disepakati sementara dengan kredit konvensional para nasabah harus menerima kenyataan dari ketentuan yang telah ditentukan sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan Asyiqin bahwa pelaksanaan murabahah memiliki beberapa kelemahan, antara lain: dianggap tidak sesuai dengan syariah, sifat akadnya tetap, uang muka pinjaman

Cite this article as :

Al Maghfuri, R. S. ., Wulandari, L. A. ., Rahmawati, R., Putri, S. M. ., & Qur'ani, N. . Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur . *Miftah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 3(1), 60–66. <https://doi.org/10.61231/miftah.v3i1.355>

Creative Commons - Attribution 4.0 International - CC BY 4.0

perumahan syariah dengan murabahah tinggi, berbasis syariah, dan tidak dapat digunakan untuk pembiayaan kembali, pengambilalihan, dan penjaminan aset (Asyiqin & Alfurqon, 2024). Penelitian bahwa pelaksanaan hak tanggungan dalam pembiayaan murābahah adalah kemungkinan menggunakan kontrak lain yang dibuat oleh perbankan syariah dengan nasabahnya, yaitu kontrak pengakuan utang. Dasar ini digunakan sebagai justifikasi pelaksanaan hak tanggungan dalam pembiayaan murābahah (Anggriani et al., 2019).

Mendasarkan pada beberapa kajian tentang murabahah diatas maka penelitian ini bertujuan untuk memotret tentang pelaksanaan akad murabahah di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. Kajian ini dapat mendiskripsikan apakah pelaksanaan akad murabahah telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dapat memberikan pemikiran dalam pengelolaan kegiatan keuangan dalam bisnis berdasarkan akad syariah.

METODE

Metode penelitian kualitatif dengan memberikan gambaran pelaksanaan pada penerapan akad murabahah pada KJKS Mandiri Sejahtera Jawa Timur. Pengambilan data dilakukan dengan melaksanakan survei, wawancara dan dokumentasi untuk melihat secara langsung kegiatan akad murabahah. Dari hasil wawancara dan pelaksanaan akad murabahah selanjutnya di analisis baik dari segi teori dan pelaksanaan apakah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

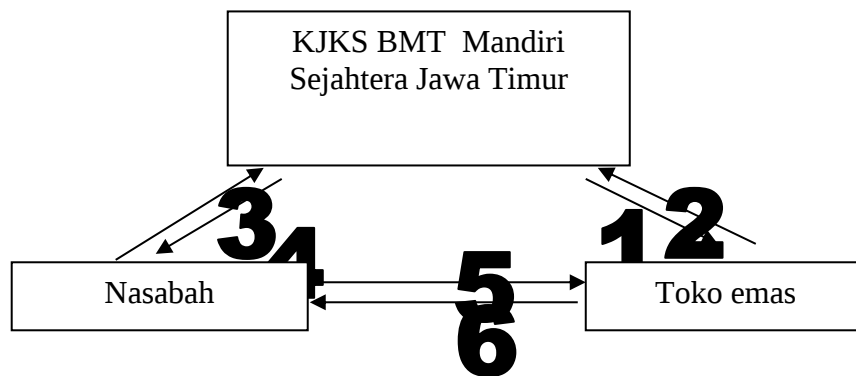
Pada studi kasus kali ini penulis hanya menfokuskan pada implementasi akad pembiayaan saja khususnya akad *Murabahah* walaupun pada pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. Akad pembiayaan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur tergantung dari kebutuhan si peminjam di antara akad yang digunakan ialah *Murabahah*, *musyarakah*, *mudhorobbah*, *rohn* dan *ijarah*, sementara itu ada beberapa produk pembiayaan yang dikembangkan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur 1). pembiayaan *Bai Murabahah*. 2). Pembiayaan *Bai Bitsamani 'Ajil* 3). Pembiayaan *Musyarakah* 4).Pembiayaan *Mudlarabah* 5).Pembiayaan *Qordhul Hasan* DAN 6).Pembiayaan Hiwalah (peralihan utang piutang).

Pembiayaan *Murabahah* yang di jalankan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur yaitu pembiayaan jual beli dengan barang yang diperjual belikan berupa emas. Dengan ketentuan keuntungan yang diambil ialah 19% per tahun dengan potongan administrasi sebagai pengganti biaya yang diperlukan sebagai berikut:

- a. Biaya ujro (*fee*) sebesar 1%
- b. Biaya infaq sebesar 0,5%

- c. Biaya materai untuk pembiayaan di atas Rp. 3.000.000,- sebesar Rp. 6.500,-
- d. Biaya ganti buku Rp. 2.000,-

Hanya saja karena pembiayaan ini terbatas pada pembelian emas sedangkan kebutuhan nasabah tidak terbatas (bermacam-macam) maka KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur memakai cara sebagaimana pada gambar 1 bagan, transaksi :



Gambar 1 Bagan transaksi *Murabahah* di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur

Pertama, Tahap pertama KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur melakukan kerja sama dengan toko emas dengan cara membeli emas di toko emas tersebut untuk dijual kepada nasabah yang membutuhkan. Kedua, Toko emas menyepakati kerjasama tersebut dengan catatan nantinya nasabah akan menjual emasnya pada toko tersebut serta toko emas akan membeli emas tersebut dengan potongan yang lebih ringan dibanding potongan pada umumnya. Ketiga, Nasabah mengajukan pembiayaan *Murabahah* kepada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. Keempat, KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur memberikan emas sejumlah pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah dengan akad *Murabahah* dengan ketentuan yang telah disepakati dalam surat hutang piutang, surat tersebut Kelima, Nasabah menjual emas yang dibeli dari KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji kepada toko emas yang telah ditunjukan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji, sehingga nasabah mendapatkan uang hasil penjualan dan uang tersebut dapat digunakan sebagai kebutuhannya. Keenam, Toko emas membeli emas dari nasabah dengan memberikan potongan penjualan sebesar Rp. 1.000,- per gramnya.

Murabahah adalah jual beli barang pada harga dasar dengan ditambahi margin yang disepakati. Dalam *Murabahah* penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan keuntungan yang diambil. Dari situ maka hasil yang didapat oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa

Timur adalah dalam bentuk *Mark up* bukan dalam bentuk bagi hasil. Untuk penjelasan lebih rincinya mengenai *mark-up* ini maka penulis akan memberikan gambaran sebagai berikut :

Indri bermaksud membeli sebuah kalung emas sebesar 10 gram seharga Rp. 4.000.000,00 dengan jaminan BPKB Indri meminta pihak BMT untuk membelikannya dengan pembayaran dengan cara diangsur selama 1 tahun. Dari pembelian kalung emas seharga 4.000.000,00 tersebut pihak BMT ingin mendapat keuntungan sebesar 19% pertahun yaitu sebesar Rp. 760.000,00 selama 1 tahun.

Diketahui :

Harga kalung : Rp. 4.000.000

Perhitungan penentuan keuntungan

Mark Up = $19\% \times \text{Rp. } 4.000.000$
= Rp. 760.000 per tahun

Mark up per bulan = $\text{Rp. } 760.000 : 12 = \text{Rp. } 63.300$

Total harga jual = harga barang + mark up
= $\text{Rp. } 4.000.000,00 + \text{Rp. } 760.000,00$
= $\text{Rp. } 4.760.000,00$

Dengan demikian angsuran perbulan sebesar $\text{Rp. } 4.760.000/12 = \text{Rp. } 396.666,00$ dan dibayar selama 12 bulan. Tapi sebelum merealisasikan pembiayaan tersebut, sebelumnya dilakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan harga.

Dalam praktek akad *murabahah* terdapat hambatan yang dihadapi oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur dalam mengimplementasikan akad *Murabahah*. Adanya nasabah yang kadang-kadang tidak mau membayar kewajibannya (nasabah macet) juga menjadi kendala tersendiri dalam hal ini. Adanya jaminan yang bermasalah seperti jaminan milik orang lain ataupun BPKB kosong (Tidak ada sepedanya). Terbatasnya prodak yang dijadikan objek *Murabahah*.

Dalam menghadapi hambatan tersebut pihak KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur selalu berusaha mencari solusi pada setiap permasalahan, ketelitian dalam melakukan survey barang jaminan serta kehati hatian dalam melakukan pencairan. Untuk mengatasi keterbatasan produk pihak KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur melayani penjualan emas dengan harapan emas ini dapat dijual kembali untuk memenuhi kebutuhan akan produk lain yang diinginkan oleh nasabah.

KESIMPULAN

Pembiayaan *murabahah* pada dasarnya merupakan bentuk jual beli dengan sistem margin keuntungan. *Murabahah* adalah sebuah pergeseran kepemilikan sesuatu yang dimiliki yang kemudian dijual dengan harga pertama lalu diberikan sedikit tambahan keuntungan. *Murabahah* merupakan kegiatan jual beli dimana penjual memberi tahu atau menceritakan biaya perolehan barang yang

Cite this article as :

Al Maghfuri, R. S. ., Wulandari, L. A. ., Rahmawati, R., Putri, S. M. ., & Qur'ani, N. . Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur . *Miftah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 3(1), 60–66. <https://doi.org/10.61231/miftah.v3i1.355>

Creative Commons - Attribution 4.0 International - CC BY 4.0

sesungguhnya kepada konsumen lalu ditambahkan keuntungan atas penjualan barang tersebut berdasarkan biaya yang dikeluarkan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Pelaksanaan murabahah pada KJKS Mandiri Sejahtera Jawa Timur dilakukan seperti dalam penjualan emas

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Fijawi, M. F. A., & Yunus, S. M. (2019). Modern applications of profit-sale (Bay' murābahah) from a maqāsid shari'ah perspective. *Al-Shajarah*, 24(1), 49–66. <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85069787137&partnerID=40&md5=249879cec7a8af9f02e029305bd449a2>
- Anggriani, R., Rizki, G., & Febriansyah, W. (2019). The Mortgage Right as Murābahah Financing Security. *Jurnal Hukum Novelty*, 10(1), 43–51. <https://doi.org/10.26555/novelty.v10i1.a13692>
- Asyiqin, I. Z., & Alfurqon, F. F. (2024). Musyarakah Mutanaqisah: Strengthening Islamic Financing in Indonesia and Addressing Murabahah Vulnerabilities. *Jurnal Media Hukum*, 31(1), 1–18. <https://doi.org/10.18196/jmh.v31i1.20897>
- Aziz, A. B., & Mohammed, A. I. (2018). Significance of Murabahah finance towards the improvement of agricultural productivity in Kano State, Nigeria. *International Journal of Engineering and Technology(UAE)*, 7(3), 175–180. <https://doi.org/10.14419/ijet.v7i3.21.17156>
- Guney, N. (2015). Murabahah financing revisited: The contemporary debate on its use in Islamic banks. *Intellectual Discourse*, 23, 495–506. <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-84952922160&partnerID=40&md5=d44e1636ff8a6703f9c2389440803aa4>
- Hassan, S. (2018). Murābahah Versus Bank Loan: Concept of Interest and Profit. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 21(4). <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85063268141&partnerID=40&md5=d996546782c1f48661761131b205f8a2>
- Ibrahim, A., & Salam, A. J. (2021). A comparative analysis of DSN-MUI fatwas regarding murabahah contract and the real context application (A study at Islamic Banking in Aceh). *Samarah*, 5(1), 372–401. <https://doi.org/10.22373/sjkh.v5i1.8845>
- Ishak, M. S. I., & Rahman, M. H. (2021). Equity-based Islamic crowdfunding in Malaysia: a potential application for mudharabah. *Qualitative Research in Financial Markets*, 13(2), 183–198. <https://doi.org/10.1108/QRFM-03-2020-0024>
- Khalidin, B., Musa, A., & Kiawan, A. (2023). Murabaha Financing of the Indonesian Islamic Banks Under an Islamic Economic Law and The Fatwa DSN MUI. *Petita: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah*, 8(2), 203–218. <https://doi.org/10.22373/petita.v8i2.238>
- Khalil, M. (2022). Considering Murabahah Gold Financing Practice in Aceh With Reference to Islamic Banking And Sharia Pawnshop. *Miqot: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 46(2), 220–234. <https://doi.org/10.30821/miqot.v46i2.915>
- Lathif, A. A. (2012). The Concept and Application of Murābahah Contracts in Syariah Banking in

Cite this article as :

Al Maghfuri, R. S. ., Wulandari, L. A. ., Rahmawati, R., Putri, S. M. ., & Qur'ani, N. . Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur . *Miftah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 3(1), 60–66. <https://doi.org/10.61231/miftah.v3i1.355>

Creative Commons - Attribution 4.0 International - CC BY 4.0

Indonesia. *Ahkam: Jurnal Ilmu Syariah*, 12(2), 69–78. <https://doi.org/10.15408/ajis.v12i2.967>

Nor, M. Z. M., Mohamad, A. M., Azhar, A., Latif, H. M., Khalid, A.-H. M., & Yusof, Y. (2019). Legal challenges of Musharakah Mutanaqisah as an alternative for property financing in Malaysia. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 22(3). <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85071015659&partnerID=40&md5=db4f468ad05687fccb225f9cf3e7c5d6>

Puspitasari, N., Prihatini, D., Suroso, I., Mufidah, A., & Muhsyi, A. (2023). Model Of Institutional Strengthening Based on Management Function And Sharia Compliance: Exploration of Islamic Cooperative Institutions in Jember Regency, Indonesia. *Revista de Gestao Social e Ambiental*, 17(7). <https://doi.org/10.24857/rgsa.v17n7-026>