

BAB IV
IMPLEMENTASI AKAD *Bai' AL-MURĀBAḤAH*
PADA BMT-BMT DI KECAMATAN PURWOKERTO UTARA

A. Implementasi Akad *Bai' al-Murābahah* di BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal.

1. Praktek Akad *Murābahah* di BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal

Murābahah oleh BMT Dana Mentari, sebagaimana diterbitkan dalam sekilas BMT Dana Mentari, diartikan sebagai jual beli barang pada harga asal (harga perolehan) dengan tambahan keuntungan (margin) yang disepakati oleh kedua pihak (penjual dan pembeli).¹ Pengertian BMT seperti ini sudah sesuai dengan pengertian menurut syariah.

Berbagai kebutuhan barang dari masyarakat di Kecamatan Purwokerto Utara dan sekitarnya yang dilayani oleh BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal meliputi antara lain : rumah, sepeda motor, mobil, alat-alat rumah tangga seperti kulkas, mesin cuci, bahan bangunan seperti genteng dan lain-lain. Jumlah nasabah per 31 Juli 2014 yang bertransaksi dan belum lunas ada sebanyak 27 orang, dengan saldo piutang sebesar Rp. 441.673.591,-²

Perkembangan usaha *murābahah* sejak tahun 2010, dan perbandingannya dengan total volume usaha BMT dapat dilihat dalam tabel berikut :

¹ Pengurus BMT Dana Mentari, *Sekilas BMT Dana Mentari*, (Purwokerto: BMT Dana Mentari, t.t.), hlm. 1.

² Hasil Wawancara dengan Manajer BMT Dana Mentari Karangwangkal, Endah Priatin, tanggal 18 Agustus 2014.

Tabel 1.
Perkembangan Volume Pembiayaan *Murābahah* BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dari tahun 2010 s/d Juli 2014.

Tahun	<i>Murābahah</i> (Rp)	Total volume usaha (Rp)	Prosentase <i>Murābahah</i>
2010	78.240.800,-	1.570.099.800,-	4,98%
2011	513.445.050,-	1.679.608.195,-	30,57%
2012	666.311.750	1.726.722.735,-	38,59%
2013	488.487.127	2.701.477.455,-	18,08%
2014 (Juli)	452.497.938,-	3.084.420.839,-	14,67%

Sumber : BMT Dana Mentari cabang Karangwangkal

Dari data di atas terlihat bahwa pembiayaan *bai' al-murābahah* kurang dominan hanya menempati urutan keempat. Adapun pembiayaan yang dominan berdasarkan data yang terakhir 31 Juli 2014 adalah *ijārah* 39,78%, selanjutnya *muḍārabah* 25,83%, *musyārahah* 19,29% baru *murābahah* 14,67%, terakhir *qard ḥasan* 0,43%.³

Mengenai *bai' al-murābahah* pada BMT ini sementara dilaksanakan atas dasar pesanan masyarakat. Adapun gambaran praktek pelayanan *bai' al-murābahah* oleh BMT Dana Mentari cabang Karangwangkal kepada nasabah adalah sebagai berikut:⁴

- a. Nasabah mengajukan permohonan yang ditandatangani oleh pemohon dan istri bagi yang telah berkeluarga dengan melampirkan KTP yang

³ Data Akuntansi yang disampaikan oleh Manajer BMT Dana Mentari, Endah Priatin, tanggal 25 Agustus 2014.

⁴ Hasil Wawancara dengan Manajer BMT Dana Mentari, Endah Prihatin, tanggal 18 Agustus 2014.

bersangkutan dan istri serta Kartu Keluarga (KK) bagi yang sudah berkeluarga. Permohonan direkomendasi oleh ketua RT atau Takmir Masjid/Musholla tempat ia berjamaah.

b. Kepada Calon Pembeli Manajer Cabang menjelaskan tentang ketentuan *Bai' al-Murābahah* yang ditetapkan oleh Manajer Pusat, yaitu :

- 1) Besarnya margin 2% setiap bulan, dihitung dari sisa pinjaman, atau 1½% flat dari nilai pembiayaan awal.
- 2) Harus menyediakan uang muka 10% dari harga barang, misal harga barang Rp. 15.000.000,-, dia harus menyetor Rp. 1.500.000,-. Uang muka ini diadakan untuk menunjukkan adanya keseriusan dan partisipasi calon pembeli.
- 3) Membayar biaya asuransi, yang besarnya, tergantung nilai barang, umur nasabah dan jangka waktu pembayaran.
- 4) Membayar biaya administrasi 1,5% dari nilai pembiayaan atas pembiayaan sampai dengan Rp.10.000.000,- dan 1% bagi pembiayaan diatas Rp.10.000.000,- . Contoh diatas berarti yang bersangkutan harus membayar biaya administrasi $1\% \times 13.500.000 (15.000.000 - 1.500.000) = \text{Rp. } 135.000,-$
- 5) Membuka simpanan, yang besarnya simpanan awal 1% dari nilai pembiayaan. Dari contoh di atas berarti simpanan awal sebesar Rp. 135.000,-. Selanjutnya setiap bulan diharuskan menyetor simpanan pembiayaan, yang besarnya tetap tiap bulan berdasarkan suka rela pihak pembeli, tetapi minimal Rp. 10.000,-. Simpanan ini

akan dikembalikan bila pinjaman sudah lunas, sebesar nilai nominal simpanan.

- 6) Membayar infak setiap bulan berdasar kerelaan nasabah, sebagai amal sedekah yang bersangkutan. Oleh BMT uang ini akan disalurkan untuk amal/sedekah kepada fakir miskin. Infak ini bersifat anjuran tidak wajib, tetapi pada umumnya melaksanakan.
 - 7) Biaya biaya lain, seperti materai; denda atas keterlambatan angsuran, biaya penagihan bila nasabah menghendaki ditagih ketempat nasabah, biaya notaris dan lain-lain biaya yang disepakati menjadi tanggungan pembeli.
 - 8) Calon pembeli menyediakan surat jaminan, bisa Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) . Bagi yang menyerahkan jaminan SHM yang nilainya lebih tinggi dari harga barang yang dimohon, tidak diharuskan menyetor uang muka.
 - 9) Terhadap pembiayaan Rp. 25.000.000,- ke atas dinotariskan, sehingga terkena biaya notaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Bila calon pembeli setuju dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas selanjutnya BMT bersama-sama dengan calon pembeli mencari barang di pasar (toko), sesuai yang dikehendaki calon pembeli.
 - d. Bila barang yang dikehendaki ada di pasar harganya disetujui oleh calon pembeli, maka calon pembeli supaya menyetorkan uang muka, biaya administrasi, biaya asuransi, membuka simpanan kepada BMT.

- e. Setelah akad ditandatangani, BMT dan calon pembeli bersama-sama ke toko tempat barang berada, kemudian BMT membayar lunas harga barang dimaksud. Selanjutnya proses jual beli dilaksanakan langsung atas nama nasabah/pembeli (kwitansi, BPKB untuk sepeda motor misalnya langsung nama pembeli/nasabah). Jadi secara yuridis barang tersebut tidak pernah dimiliki oleh pihak BMT. Ada juga yang pembeliannya oleh Manajer diwakilkan kepada pembeli secara lisan, tidak dengan akad tersendiri.
- f. Sebagai jaminan BPKB ditahan oleh BMT dan dikembalikan setelah lunas. Jaminan dapat pula berupa sertifikat hak milik.
- g. Bila terjadi tunggakan, kepada nasabah diberi tenggang waktu satu kali masa rehabilitasi atau masa perpanjangan sebagai toleransi selama 3 bulan. Bila tenggang waktu 3 bulan telah lewat dan tetap macet barang agunan dijual bila harga jualnya lebih besar dari sisa tunggakan, maka kelebihan di atas hutangnya dikembalikan kepada nasabah. Sebaliknya bila harga jualnya lebih kecil dari sisa hutangnya, maka nasabah harus menambah kekurangannya.
- h. Contoh transaksi

Harga sepeda motor di pasar Sesuai keinginan nasabah	Rp.	14.000.000,-
Uang muka dari nasabah 10%	Rp.	<u>1.400.000,-</u>
Besarnya pembiayaan	Rp.	<u>12.600.000,-</u>

Besarnya dana yang harus disediakan calon pembeli sebelum dibuat akad *bai' al-Murābahah* :

Uang muka (10%)	Rp.	1.400.000,-
Biaya administrasi 1% x 12.600.000	Rp.	126.000,-

Pembukaan simpanan 1% x 12.600.000	Rp. 126.000,-
Biaya Materai	Rp. <u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp. <u>1.658.000,-</u>

Ditambah asuransi yang dibayarkan kepada perusahaan asuransi Takaful. Sebagai gambaran untuk pinjaman Rp. 12.600.000,- jangka waktu 12 bulan dengan umur calon nasabah 45 tahun besarnya premi asuransi Rp. 53.700 dibayar sekali di depan.

Pelaksanaan pembayaran angsuran tiap bulan, bila jangka waktunya 1 tahun (12 x angsuran) adalah sbb :

Tabel 2
Angsuran bulanan *bai' al-Murābahah* 12.600.000,-
Jangka waktu 12 bulan dengan margin 2% dari sisa pembiayaan

ANGS- KE	OUT STANDING	ANGSURAN POKOK	PROFIT/MARGIN	SIMP PEMB	INFAK	JUMLAH
1	Rp 12,600,000	Rp 939,800	ftp 252,000	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
2	Rp 11,660,200	Rp 958,596	Rp 233,204	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
3	Rp 10,701,604	Rp 977,768	Rp 214,032	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
4	Rp 9,723,836	Rp 997,323	Rp 194,477	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
5	Rp 8,726,513	Rp 1,017,270	Rp 174,530	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
6	Rp 7,709,243	Rp 1,037,615	Rp 154,185	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
7	Rp 6,671,628	Rp 1,058,367	Rp 133,433	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
8	Rp 5,613,260	Rp 1,079,535	Rp 112,265	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
9	Rp 4,533,726	Rp 1,101,125	Rp 90,675	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,105,000
10	Rp 3,432,600	Rp 1,123,148	Rp 68,652	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
11	Rp 2,309,452	Rp 1,145,611	Rp 46,189	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
12	Rp 1,163,841	Rp 1,163,841	Rp 28,259	Rp 10,000	Rp 3,200	Rp 1,205,000
Jumlah		Rp 12,600,000	Rp 1,701,900	Rp 120,000	Rp 38,400	

Sumber : Tabel ketentuan *bai' al-Murābahah* BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal.

Contoh tabel ini adalah yang dilaksanakan oleh BMT dan dilampirkan pada akad pembiayaan *murābahah* yang dibuat.

Dari tabel tersebut terlihat yang disamakan adalah total angsuran per bulannya, yang terdiri dari unsur angsuran pokok ditambah margin keuntungan, simpanan pembiayaan dan infak. Sedangkan untuk angsuran pokok per bulannya tidak sama, yang dari bulan ke bulan semakin besar. Sedang margin keuntungan sebaliknya pada bulan awal besar kemudian dari bulan ke bulan berikutnya menurun. Sehingga terlihat BMT lebih mengutamakan pemasukan marginnya terlebih dahulu dari pada angsuran pokoknya. Hal seperti ini akan memberatkan nasabah yang pada saat pertengahan jangka waktunya akan melunasi pinjaman atau macet, maka sisa pokok pembiayaan yang ada masih besar.

Bila nasabah memilih perhitungan margin 1,5% dari pokok pembiayaan (flat) maka besarnya angsuran per bulan dihitung sbb :

Pokok pembiayaan	Rp.	12.600.000,-
Margin 1 th = 1,5% x 12 x Rp. 12.600.000	<u>Rp.</u>	<u>2.268.000,-</u>
Pokok + margin dalam 1 tahun (12 bln)	<u>Rp.</u>	<u>14.868.000,-</u>
Jadi angsuran per bulan (14.868.000 : 12)	Rp.	1.239.000,-
Ditambah simpanan pembiayaan per bulan	Rp.	10.000,-
Infak per bulan	<u>Rp.</u>	<u>3.000,-</u>
Jumlah pembayaran per bulan	Rp.	1.252.000,-

Jumlah ini lebih tinggi dengan cara perhitungan yang pertama, yaitu sebesar Rp. 47.000,- per bulannya. Hal ini karena adanya perbedaan cara perhitungan margin, kalau yang pertama 2% dari sisa pembiayaan per bulan

sedangkan yang terakhir 1,5% dihitung dari pokok pembiayaan (jumlahnya tetap). Sehingga pada umumnya pembeli memilih cara yang pertama.

2. Nilai Barang yang Relatif Kecil Harganya

Terhadap pesanan pembelian barang-barang yang nilainya relatif kecil, seperti laptop, mesin cuci, mebelair, dll pembeliannya tidak selalu langsung dibeli oleh BMT, tetapi BMT mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dipesannya. Pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

- a. BMT menyerahkan uang kepada nasabah sebesar harga barang dimaksud dengan bukti kwitansi dari nasabah.
- b. Nasabah kemudian membeli barang dimaksud ke toko/pasar, langsung atas nama nasabah yang bersangkutan, bukan atas nama BMT.
- c. Setelah nasabah melaporkan pembelian barangnya kepada BMT, kemudian dibuat akad *murābahah* antara BTM dengan nasabah. Bukti-bukti pembelian oleh nasabah diserahkan kepada BMT.

Dalam prakteknya manajer dalam mewakilkan pembelian barang ini hanya dilakukan secara lisan, tidak/belum dibuatkan *akad wakalah* tersendiri. Jadi di sini terlihat bahwa riil transaksi dari BMT adalah menyerahkan uang, bukan barang, yang kemudian atas uang tersebut diangsur tiap bulan sesuai kesepakatan, ditambah dengan margin keuntungan 2% menurun, serta membayar kewajiban-kewajiban lain seperti ketentuan yang berlaku tersebut di atas. Dalam hal ini nasabah juga harus menyerahkan jaminan, yang pada umumnya adalah BPKB.

3. Akad Pembiayaan *Murābaḥah*

Sebelum *bai' al-Murābaḥah* ini dilaksanakan, kedua belah pihak manajer atas nama BMT dan calon nasabah menandatangani suatu akad, yang dinamakan akad Pembiayaan *Murābaḥah*, sebagai suatu kesepakatan untuk melaksanakan *bai' al-murābaḥah*. Akad ini juga ditandatangani oleh dua orang saksi.

Bunyi selengkapnya contoh blanko akad Pembiayaan *Murābaḥah* ini penulis lampirkan dalam lampiran 8. Adapun inti sari isi akad dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Jenis barang yang dijual belikan, besarnya harga pokok barang dan besarnya margin keuntungan yang disepakati BMT dan calon nasabah.
- b. Nasabah bersedia menanggung semua biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan akad ini yang diberitahukan oleh pihak BMT, meliputi : biaya administrasi, materai, notaris, denda keterlambatan angsuran, biaya penagihan akibat terjadi kemacetan, dan lain-lain biaya yang timbul. Nasabah juga bersedia tertib membayar angsurannya.
- c. Jangka waktu akad pembiayaan *murābaḥah* dan besarnya angsuran nasabah tiap-tiap bulan, yang pembayarannya oleh nasabah dilaksanakan di BMT.
- d. Jaminan yang diserahkan nasabah kepada BMT, bisa berupa SHM atau BPKB.
- e. Penyelesaian perselisihan. Bila terjadi perbedaan pendapat/sengketa terhadap isi akad, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara

musyawarah untuk mufakat. Bila tidak tercapai mufakat akan diselesaikan melalui kantor Pengadilan Agama setempat atau lembaga lain yang berwenang untuk itu.

- f. Hal-hal baru yang timbul kemudian, yang belum diatur dalam akad, akan diadakan adendum secara mufakat, dan merupakan satu kesatuan dengan akad yang ada.

B. Implementasi Akad *Bai' al-Murābahah* beralamat di BMT el-Mentari Jln. Letjen. Pol. Sumarto Purwanegara.

1. Praktek Akad *Murābahah* di BMT el-Mentari

Murābahah, oleh BMT el-Mentari, sebagaimana disebutkan dalam liflet BMT el-Mentari diartikan sebagai pinjaman di mana BMT akan menyediakan dana kepada nasabah, untuk pengadaan bahan baku atau modal. Nasabah mengembalikan pada saat jatuh tempo beserta margin yang diperhitungkan.⁵

Bila ditilik dari pengertian menurut syariah, maka pengertian yang diberikan oleh BMT kurang sesuai, sebab inti *murābahah* adalah jual beli barang sesuai yang dikehendaki oleh pembeli di mana pihak penjual / BMT menjual barang dimaksud dengan menyebutkan harga beli barang dimaksud, ditambah sejumlah margin untuk penjual (BMT) yang besarnya sesuai dengan kesepakatan pembeli dan penjual. Sedangkan menurut pihak BMT el-Mentari lebih menekankan sebagai pinjaman sejumlah dana tertentu untuk pembelian bahan baku atau modal. Besarnya margin adalah sesuai kesepakatan kedua

⁵ Pengurus BMT el-Mentari, "Sekilas KJKS BMT el-Mentari", (Purwokerto: BMT el-Mentari, t.t.), hlm. 2.

belah pihak. Sedangkan menurut pihak BMT el-Mentari pengembalian pada saat jatuh tempo beserta margin yang diperhitungkan. Sehingga di dalam prakteknya, pelaksanaan pembelian barangnya lebih banyak didelegasikan secara lisan kepada nasabah, pihak BMT menyerahkan uang sebesar nilai akad.

Berbagai macam barang yang selama ini telah diadakan, memenuhi pesanan kebutuhan masyarakat di Kecamatan Purwokerto Utara dan sekitarnya meliputi sepeda motor, laptop, rumah, kulkas, televisi, mesin jahit, dan peralatan rumah tangga lainnya.

Jumlah nasabah keseluruhannya per tanggal 31 Juli 2014 sebanyak 106 orang, dan yang saat ini bertransaksi, masih belum lunas ada sebanyak 35 orang, dengan saldo piutang Rp. 436.433.200,-

Berbagai upaya sosialisasi keberadaan BMT dan jenis layanan kepada masyarakat antara lain dilakukan melalui :

- a. Kunjungan *door to door*
- b. Getok tular nasabah kepada teman/keluarganya
- c. Penjelasan langsung kepada masyarakat antara lain dengan menghadiri pertemuan RT, PKK, jamaah masjid/musholla.

Adapun perkembangan usaha *murābahah* sejak tahun 2010, dan perbandingannya dengan total volume usaha BMT el-Mentari dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 3.
Perkembangan Volume Pembiayaan *Murābahah* BMT el-Mentari
Purwanegara dari tahun 2010 s/d Juli 2014.

Tahun	<i>Murābahah</i>	Total volume usaha (Rp)	Persentase <i>murābahah</i> (Rp)
2010	236.605.260	290.771.860	81,37%
2011	465.352.550	510.352.150	91,18%
2012	569.999.200	712.498.200	80,00%
2013	501.134.084	658.464.984	76,10%
2014 Juli	409.117.400	785.543.200	52,08%

Sumber : BMT el-Mentari Purwanegara

Dari data di atas terlihat bahwa pembiayaan *bai' al-murābahah* dari tahun ke tahun selalu dominan, sedangkan usaha-usaha lain berdasarkan data per 31 Juli 2014 urutan selanjutnya adalah *muḍārabah* 28%, selanjutnya *musyārahah* 18%.⁶

Mengenai *bai' al-murābahah* pada BMT ini sementara dilaksanakan atas dasar pesanan masyarakat. Adapun kronologis praktik pelayanan *bai' al-murābahah* oleh BMT el-Mentari kepada nasabah adalah sebagai berikut:⁷

- 1) Pihak BMT memberi tahu kepada calon pembeli yang datang tentang:
 - a) Cara mengisi formulir, dengan melampirkan fotokopi KTP suami istri, foto suami istri ukuran 3 x 4 cm / 4 x 6 cm, masing-masing satu lembar, kartu keluarga, surat nikah dan rekomendasi RT/Takmir Masjid/musholla.
 - b) Ketentuan margin 2%, uang muka 25% dari harga pembelian bagi yang tidak punya jaminan sertifikat. Bagi yang bisa menyediakan jaminan, misal sertifikat yang nilainya lebih dari Rp. 10.000.000,-

⁶ Data Akuntansi yang disampaikan oleh Manajer BMT el-Mentari, Indiyani, tanggal 12 September 2014.

⁷ Hasil wawancara dengan Manajer BMT el-Mentari, Indiyani, tanggal 3 September 2014.

sedang barang yang dibeli seharga Rp. 10.000.000,-, bisa dibiayai penuh tanpa uang muka, biaya administrasi 1,5% biaya taksasi untuk Bank Muamalah Indonesia (BMI) 1%⁸, biaya asuransi yang besarnya disesuaikan dengan jumlah pinjaman pembelian barang, jangka waktu dan umur calon pembeli, adanya wajib simpanan (simpanan awal Rp. 10.000,-) dan selanjutnya tiap bulan adanya simpanan pembiayaan 1% dari nominal pembiayaan awal, infak Rp. 1.000,- / bulan, materai dan lain-lain biaya yang dibutuhkan.

- c) Terhadap pembiayaan mulai Rp. 25.000.000,- dinotariskan dan terkena biaya notaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Setelah calon pembeli setuju dengan ketentuan-ketentuan di atas dan telah melengkapi persyaratan permohonan pihak BMT bersama calon pembeli melakukan survey lingkungan rumah yang bersangkutan, dan survey barang yang diinginkan oleh calon pembeli di pasar.
 - 3) BMT (manajer dan petugas survey) mengadakan analisis, evaluasi calon pembeli layak/tidak layak untuk dikabulkan permohonannya.
 - 4) Terhadap calon pembeli yang disetujui, setelah membayar kewajiban seperti tersebut di atas selanjutnya membuat akad *bai' al murābahah* dengan BMT :
 - a) Bagi yang menyerahkan jaminan sertifikat, yang nilainya di atas harga barang, BMT menyerahkan uang kepada calon pembeli sejumlah yang

⁸ Berdasarkan penjelasan manajer, biaya taksasi 1% adalah untuk Bank Muamalah Indonesia, dikarenakan BMT el-Mentari berstatus sebagai binaan BMI yang telah menerima beberapa fasilitas kerja dari BMI.

disebutkan dalam akad. Selanjutnya pembeli membeli sendiri barang dimaksud atas nama pembeli.

b) Bagi yang tidak punya jaminan sertifikat, BMT dan calon pembeli bersama sama ke tempat penjual barang. BMT membayar harga barang, surat-surat langsung diproses atas nama pembeli (misal BPKB), yang kemudian BPKB dimaksud dipegang BMT sebagai jaminan.

5) Untuk bulan bulan selanjutnya pembeli membayar angsuran sampai lunas selama 12 bulan.

Bila satu bulan (misal Agustus 2014) menunggak/macet, maka untuk menyelesaikan tunggakannya, nasabah diberi tenggang waktu tiga bulan (s/d Oktober 2014). Jika ternyata sampai akhir Oktober 2014 tetap macet, maka barang (sepeda motor) ditarik, lalu dijual. Hasil penjualan diperhitungkan dengan sisa pinjamannya.

Bila hasil penjualannya lebih besar dari sisa hutangnya, maka kelebihan dikembalikan kepada nasabah. Tetapi bila masih kurang, maka nasabah harus membayar kekurangannya.

6) Contoh transaksi

Bagi nasabah yang tidak menyerahkan jaminan, kecuali BPKB

Harga sepeda motor di pasar Sesuai keinginan pembeli	Rp.	14.000.000,-
Uang muka 25% dari pembeli	<u>Rp.</u>	<u>3.500.000,-</u>
Besarnya pinjaman (pembiayaan dari BMT)	Rp.	10.500.000,-

Besarnya dana yang harus disediakan pembeli sebelum dibuat akad *bai' al-murabahah* adalah :

Uang muka	Rp.	3.500.000,-
Biaya administrasi 1,5% dari pinjaman	Rp.	150.750,-
Biaya Taksasi Bank Muamalah 1%	Rp.	105.000,-
Pembukaan simpanan	Rp.	10.000,-
Materai	Rp.	6.000,-
Asuransi (contoh nasabah berumur 45 th)	Rp.	<u>53.700,-</u>
Jumlah	Rp.	3.825.450,-

Suatu jumlah yang cukup banyak

Selanjutnya angsuran tiap bulannya dihitung bila jangka waktu 1 tahun adalah dihitung sebagai berikut :

Harga barang	= Rp.	14.000.000,-
Uang muka 25%	= <u>Rp.</u>	<u>3.500.000,-</u>
Pembiayaan dari BMT	= Rp.	10.500.000,-
Margin 1 th (2% per bulan)		
	24% x 10.500.000,- =	<u>Rp. 2.412.000,-</u>
Pokok + margin dalam 1 tahun	= Rp.	12.912.000,-

Besarnya angsuran ditambah kewajiban lain per bulan adalah :

1) Angsuran Pokok + margin

$$\frac{\text{Rp. } 12.912.000,-}{12} = \text{Rp. } 1.076.000,-$$

2) Simpanan pembiayaan = Rp. 105.000,-

1% dari pokok pembiayaan per bulan

3) Infak untuk Baitul Maal untuk bantuan sosial (untuk pembulatan menjadi ribuan)	= Rp.	1.000,-
	<hr/>	
Jumlah	= Rp.	1.182.000,-

Simpanan pembiayaan selama 1 tahun terkumpul 12 x Rp. 105.000,- = Rp. 1.260.000,-. Simpanan ini termasuk sebagai jaminan pinjaman, baru boleh diambil setelah pinjaman lunas. Jadi setelah pinjaman dimaksud lunas, simpanan pembiayaan tersebut dikembalikan seluruhnya kepada nasabah yang bersangkutan sejumlah nominal, tanpa adanya tambahan sebagai bagi hasil atas penggunaan simpanan tersebut oleh BMT. Perlakuan terhadap simpanan seperti tersebut di atas belum dibuatkan perjanjian khususnya.

2. Pesanan Barang yang Nilainya Kecil

Terhadap nasabah yang menyerahkan jaminan SHM yang nilainya di atas nilai barang *murābahah* dan terhadap pesanan pembelian barang-barang yang nilainya relatif kecil, seperti laptop, mesin cuci, mebelair, dll pembeliannya tidak selalu langsung dibeli oleh BMT, tetapi BMT mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dipesannya. Pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

- Langsung dibuatkan akad *murābahah* dan uang tunai diserahkan kepada nasabah.
- Nasabah membeli sendiri barang dimaksud ke toko/pasar, langsung atas nama nasabah yang bersangkutan, bukan atas nama BMT.
- Bukti-bukti pembelian diserahkan kepada BMT

Dalam prakteknya manajer dalam mewakili pembelian barang ini hanya dilakukan secara lisan, tidak/belum dibuatkan *akad wakalah* tersendiri. Jadi di sini terlihat bahwa riil transaksi dari BMT adalah menyerahkan uang, bukan barang, yang kemudian atas uang tersebut diangsur tiap bulan sesuai kesepakatan, ditambah dengan margin keuntungan 2% tiap bulan dihitung dari pembiayaan awal (flat), serta membayar kewajiban-kewajiban lain seperti ketentuan yang berlaku tersebut di atas. Dalam hal ini nasabah juga harus menyerahkan jaminan, yang pada umumnya adalah BPKB.

Jadi di sini terlihat riil transaksi dari BMT adalah menyerahkan uang bukan barang, yang kemudian atas uang tersebut diangsur tiap bulan sesuai kesepakatan, ditambah dengan margin keuntungan BMT 2% dari pembiayaan awal (flat), serta kewajiban-kewajiban lain yang berlaku di BMT.

3. Akad Pembiayaan *Murābahah*

Sebelum *bai' al-murābahah* ini dilaksanakan, kedua belah pihak manajer atas nama BMT dan calon nasabah menandatangani suatu akad, yang dinamakan akad Pembiayaan *murābahah*, sebagai suatu kesepakatan untuk melaksanakan *bai' al-murābahah*. Akad ini juga ditandatangani oleh tiga orang saksi.

Bunyi selengkapnya contoh blanko akad Pembiayaan *murābahah* ini penulis lampirkan dalam lampiran 9. Adapun inti sari isi akad dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Jenis barang yang dijualbelikan, besarnya harga pokok barang dan besarnya margin keuntungan yang disepakati kedua BMT dan calon nasabah.
- b. Nasabah bersedia menanggung semua biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan akad ini yang diberitahukan oleh pihak BMT, meliputi : biaya administrasi, materai, notaris, denda keterlambatan angsuran, biaya penagihan akibat terjadi kemacetan, dan lain-lain biaya yang timbul. Nasabah juga bersedia tertib membayar angsurannya.
- c. Jangka waktu akad pembiayaan *murābahah* dan besarnya angsuran nasabah tiap-tiap bulan, yang pembayarannya oleh nasabah dilaksanakan di BMT.
- d. Jaminan yang diserahkan nasabah kepada BMT, bisa berupa SHM atau BPKB.
- e. Cidera janji
Bila nasabah cidera janji tidak memenuhi kewajiban angsurannya, maka jaminan yang ada akan dijual untuk membayar kewajibannya.
- f. Bila terjadi perbedaan pendapat/sengketa terhadap isi akad kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah/mufakat. Tidak ada bagaimana cara penyelesaian selanjutnya bila tidak tercapai kata sepakat antara BMT dan nasabah.

Demikianlah realisasi akad *bai' al-murābahah* di BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dan BMT El –Mentari Purwanegara, yang keduanya berada di wilayah Kecamatan Purwokerto Utara.

Berdasarkan kenyataan ini, pada bab selanjutnya, yaitu Bab IV akan dianalisis apakah realisasi yang seperti ini sudah sesuai dengan syariah, atau apakah masih ada hal-hal yang perlu dikoreksi, sehingga menjadi betul-betul sesuai dengan syariah.

C. Perbandingan Total Beban dalam *Bai' al-Murābahah* Antara BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dan BMT El-Mentari Purwanegara serta Antara BMT dengan Badan Usaha lain.

1. Perbandingan Total Beban dalam *Bai' al-Murābahah* Antara BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dan BMT El-Mentari Purwanegara

Nasabah di samping memberikan margin keuntungan kepada BMT, masih harus membayar sejumlah biaya yang harus dikeluarkan dalam transaksi ini, yang macamnya diberitahukan oleh pihak BMT. Biaya-biaya itu terdiri dari: biaya administrasi, biaya asuransi, materai, biaya taksasi, infak dan lain-lain biaya yang timbul. Di samping itu juga ada kewajiban membayar simpanan pembiayaan. Kalau diperbandingkan total beban *bai' al-murābahah* dari kedua BMT tersebut, dapat diperhatikan dari tabel 4 di bawah.

Dari data perbandingan dalam tabel 4, realisasi *bai' al-murābahah* di BMT Dana Mentari lebih murah dari pada di BMT El-Mentari. Khusus untuk simpanan pembiayaan akan dikembalikan kepada nasabah bila pinjaman telah lunas. Hanya pengembaliannya sebesar nilai nominal simpanan, tidak ada tambahan bagi hasil dari keuntungan BMT. Padahal khususnya di BMT El Mentari simpanan ini cukup besar, dari contoh di atas sebesar Rp. 1.200.000,- Dalam hal simpanan pembiayaan ini belum ada/ dibuatkan akad tersendiri.

Tabel 4
Biaya di Luar Margin Keuntungan yang Harus Ditanggung Nasabah/
Pembeli untuk Pembiayaan Barang Rp. 10.000.000,- jangka 12 Bulan

No	Nama Beban	BMT Dana Mentari (Rp.)	BMT eI-Mentari (Rp.)
1	Biaya administrasi 1,5% (sekali saja)	150.000,-	150.000,-
2	Biaya taksasi BMT 1% (sekali saja)	-	100.000,-
3	Asuransi (Bagi nasabah yang misal berumur 45 tahun)	53.700,-	53.700,-
4	Materai (Di atas 5 juta) Rp. 6.000,-	6.000,-	6.000,-
5	Infak tiap bulan	7.200,-	12.000,-
6	Simpanan pembiayaan (simpanan dikembalikan setelah lunas) Dana Mentari 10.000/bln, eI-Mentari 1% dari pinjaman.	120.000,-	1.200.000,-
	Jumlah	336.900,-	1.521.700,-
7	Jumlah yang dikembalikan (simpanan)	120.000,-	1.200.000,-
	Tambahan biaya di luar margin keuntungan untuk 12 bulan.	216.900,-	321.700,-
8	Margin keuntungan	1.800.000,-	2.400.000,-
	Total biaya selama 12 bln	2.016.900,-	2.721.700
9	Persentase dari pinjaman barang (Rp. 10.000.000) selama 12 bulan	20,17%	27,22%
10	Rata-rata per bulan	1,68%	2,27%

2. Perbandingan Prosentase Biaya Antara BMT dengan Badan Usaha lain.

Sebagai perbandingan dengan lembaga/badan usaha yang lain jika sama-sama pembiayaan sepeda motor dapat dikemukakan perbandingan antara marjin keuntungan BMT dengan bunga BRI dan swasta adalah sbb :

1. Pada BRI bunga modal kerja sebesar 1,04% tiap bulan flat.⁹

2. Sanjaya Motor Purwokerto.¹⁰

Untuk sepeda motor revo Fit F1 harga kontan Rp. 13.380.000,-

Bila kredit 12 bulan, total pembayarannya adalah :

a. Uang muka Rp. 2.800.000,-

b. Angsuran 11 kali @ Rp. 1.221.000,-,

total angsuran Rp. 13.431.000,- +

Jumlah pembayaran Rp. 16.231.000,-

Harga kontan Rp. 13.380.000,- -

Keuntungan Rp. 2.851.000,-

Dalam prosentase = 21,31% dalam 12 bln

Dalam 1 bulan = 1,77%

Dari perbandingan ini terlihat untuk :

a. BMT Dana Mentari lebih tinggi dari BRI tetapi lebih rendah dari Sanjaya Motor

b. BMT El Mentari lebih tinggi baik dari BRI maupun Sanjaya Motor.

⁹ Hasil wawancara dengan bagian pemasaran BRI Purwokerto Hariyanto, SE tanggal 22 Agustus 2014.

¹⁰ Penjelasan dan leaflet dari Andi, bagian pemasaran Sanjaya Motor Purwokerto tanggal 22 Agustus 2014.