

**PENERAPAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KSPPS USAHA
MULYA MASJID RAYA PONDOK INDAH JAKARTA****Alaik Rifqi Sidqon¹, Jaharuddin²**^{1,2} Universitas Muhammadiyah Jakarta¹ alaikrifqi17@gmail.com² jaharuddin@umj.ac.id**Informasi artikel**

Diterima :

15 Agustus 2023

Direvisi :

22 Agustus 2023

Disetujui :

24 Agustus 2023

ABSTRACT

The main objective of this research is to assess the extent to which the implementation of murabahah financing aligns with the established Sharia principles. Furthermore, this study aims to analyze the procedures and margin calculations used in applying for murabahah financing at the Sharia Financing Savings and Loan Cooperative (KSPPS) of Usaha Mulya Masjid Pondok Indah. The method employed in this research is descriptive qualitative. In addressing this issue, data collection is carried out through direct field observation, interviews, and documentation gathering. The research findings indicate that Usaha Mulya Masjid Pondok Indah's KSPPS utilizes the products of Murabahah, Ijarah, and Hiwalah to empower the community's economy through Sharia-compliant products. The murabahah financing procedure involves purchasing goods at a specific price, verifying customer applications, conducting surveys, committee assessments, reselling with a profit margin, and notarized contract signing. The profit-sharing margin per month at Usaha Mulya Masjid's KSPPS is 1%, whereas it is 3% at conventional KAWI Honda, illustrating the equitable approach of Sharia financial institutions. The implementation of the murabahah contract at Usaha Mulya Masjid's KSPPS in Pondok Indah, Jakarta aligns with Sharia principles, based on the nine fundamental implementation principles from the Fatwa of the Indonesian Council of Ulama (DSN MUI) No: 04/DSNMUI/IV/2000.

Keywords : Murabahah Financing, Implementation of Murabahah Fatwa, KSPPS (Sharia Saving and Loan Cooperative)

PENDAHULUAN

Larangan riba dalam Alquran mendorong bank syariah dan lembaga keuangan mikro syariah. Riba adalah pengambilan tambahan tidak sah dalam muamalah Islam (Affandi, 2015). Contohnya, Baitul Mal WatTamwil (BMT) adalah lembaga keuangan mikro syariah berbasis koperasi (Affandi, 2015). Lembaga keuangan mikro syariah, KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam

Pembiayaan Syariah), menawarkan solusi berorientasi layanan. KSPPS menjaga profesionalisme dalam mengelola aset masyarakat, termasuk investasi modal yang dipercayakan oleh individu untuk kemakmuran bersama (Rusydiana & Sanrego, 2018). BMT Masjid Raya Pondok Indah Jakarta didirikan tahun 2002 sebagai lembaga independen. Pada 2019, semua BMT di Indonesia mengalami transformasi sistem. BMT Masjid Raya Pondok Indah menjadi KSPPS Usaha Mulya di bawah pengawasan koperasi, berfokus pada ekonomi lokal dan layanan syariah (Prameswari et al., 2022). KSPPS Usaha Mulya Masjid Raya Pondok Indah adalah koperasi Islam yang fokus pada simpanan dan pembiayaan. Tujuannya meningkatkan kesejahteraan melalui layanan produktif, konsumen, dan tabungan. Koperasi syariah berperan sebagai perantara dana, menyediakan opsi pembiayaan sesuai prinsip syariah (Bambang et al., 2022). Penelitian mengangkat pembiayaan murabahah sebagai implementasi penting. Banyak nasabah menggunakan pembiayaan ini untuk modal usaha atau kebutuhan lainnya. Keuntungan pembiayaan murabahah termasuk kesepakatan margin awal dan kepastian angsuran (Laylatul, 2021).

Murabahah melibatkan kepercayaan pembeli pada penjual. Bank yang menyediakan pembiayaan murabahah menunjukkan keyakinan yang kuat pada nasabah (Laylatul, 2021). Koperasi syariah bertujuan meningkatkan kesejahteraan anggota. Dalam kegiatan operasional, koperasi syariah mematuhi kontrak syariah, termasuk murabahah (Neneng & Asep, 2021). Berdasarkan fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, bank membeli dan menjual barang atas namanya sendiri, bebas dari riba. Penelitian Martono (2018) menyatakan kurangnya pemahaman praktisi perbankan syariah dalam akad murabahah. Penelitian Rochmaniah (2021) mengungkap kendala implementasi murabahah di BMT di Indonesia sudah sesuai dengan fatwa yang berlaku tetapi yang menjadi kendala terdapat pada nasabah yang kurang memahami pembiayaan saat penandatanganan perjanjian sehingga nasabah merasa pembiayaan murabahah kurang tepat. Penelitian Jamilah (2018) mengkonfirmasi implementasi prinsip pembiayaan murabahah di BMT Mandiri Abadi Syariah sesuai panduan. Penelitian Sakum et al. (2021) menunjukkan penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan di cabang KSPPS BMT Fajar sesuai fatwa DSN MUI.

Penelitian sebelumnya mengulas implementasi akad murabahah di lembaga BMT/KSPPS. Penting memastikan implementasi sesuai aturan syariah. Kesuksesan pembiayaan murabahah koperasi syariah tergantung pada implementasi yang sesuai syariah. Tujuan penelitian ini mengevaluasi kesesuaian implementasi akad murabahah di KSPPS Usaha Mulya Masjid Pondok Indah berdasarkan fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

KAJIAN LITERATUR

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS)

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS), sebelumnya dikenal sebagai Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS), merupakan lembaga keuangan mikro yang memiliki keunikan tersendiri di Indonesia. KSPPS memikul tanggung jawab ganda sebagai lembaga keuangan bisnis dan sebagai entitas yang menghimpun, mengelola, serta mendistribusikan dana zakat, infaq, sedekah, dan wakaf (ZISWAF). Umumnya, sebagian besar KSPPS cenderung mengalokasikan dana mereka untuk memberdayakan para pengusaha dalam skala mikro dan kecil (Mardani, 2015).

Peran KSPPS serupa dengan Baitul Maal Tamwil (BMT), karena memiliki akar dari BMT. Dalam operasionalnya, KSPPS umumnya menyediakan produk simpanan, seperti tabungan wadiah dan tabungan mudharabah. Selain itu, mereka juga menawarkan berbagai produk pembiayaan, seperti pembiayaan mudharabah, pembiayaan murabahah, dan pembiayaan musyarakah (Dinda & Rendy, 2021).

Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah bentuk kontrak penjualan di mana penjual menginformasikan kepada pembeli mengenai harga pokok (*cost*) produk dan menambahkan margin atau keuntungan yang telah disepakati bersama. Karakteristik utama dari murabahah melibatkan penjual yang mengungkapkan harga total pembelian produk serta pendapatan keuntungan yang berasal dari harga pokok (Wirosa, 2005).

Pakar hukum Islam, Wahbah Az-Zuhaili, menjelaskan beberapa syarat untuk transaksi murabahah. Pertama, pembeli harus memahami atau mengetahui harga pokok barang yang akan dibeli, karena hal ini menjadi syarat sah dalam penjualan murabahah. Kedua, pembeli juga harus memahami dan mengetahui margin atau keuntungan profit yang diperoleh oleh penjual, karena ini merupakan bagian integral dari harga keseluruhan. Keterbukaan dan kejujuran dalam informasi perhitungan profit margin memiliki peranan penting dalam hal ini (Dinda & Rendy, 2021).

Murabahah mengandalkan konsep pembelian barang sesuai dengan permintaan konsumen dan menjualnya kepada konsumen dengan harga yang mencakup biaya perolehan serta keuntungan tambahan yang telah ditentukan. Oleh karena itu, dalam konteks perbankan, penting untuk berkomunikasi dengan jelas kepada nasabah mengenai harga pembelian dan keuntungan tambahan yang diterapkan. Dalam situasi ini, bank tidak memberikan pinjaman kepada nasabah untuk membeli komoditas tertentu; sebaliknya, bank bertanggung jawab untuk membeli komoditas yang diminta oleh nasabah dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Sakum & Ria, 2021).

Jenis-jenis murabahah

1. Murābahah dengan pesanan

Dalam murabahah, bank (penjual) memperoleh barang setelah pesanan pembeli. Pesanan bisa mengikat atau tidak bagi pembeli. Dalam yang mengikat, pembeli wajib membeli tanpa pembatalan. Jika aset turun sebelum diserahkan, penjual bertanggung jawab dan sesuaikan nilai kontrak. Awalnya, fuqaha sepakat jenis ini diperbolehkan, pembeli tak wajib memenuhi janji. Namun, lembaga fiqih atur pembeli bisa terima/tolak saat ditawarkan, agar tak melibatkan penjualan barang tak dimiliki penjual, yang dilarang syariah (Prabowo, 2012).

2. Murabahah tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan berarti bank syariah mempersiapkan barang dagangan, tidak bergantung pada pesanan atau pembeli. Ketersediaan barang tak terkait langsung dengan pembeli. Dalam murabahah, penjual bertanggung jawab atas pengadaan barang. Penjual bisa memperoleh atau menjaga persediaan barang, terlepas dari ada pelanggan atau tidak. Ini berarti pengadaan barang terjadi sebelum transaksi murabahah terjadi (Prabowo, 2012).

Margin Dalam Murabahah

Margin dalam murabahah mengacu pada perjanjian di mana harga jual barang adalah harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati, dan penjual harus mengungkapkan harga pokoknya kepada pembeli. Keuntungan dalam transaksi murabahah umumnya dinyatakan sebagai persentase dari harga perolehan barang.

Para ahli hukum Islam memberikan pandangan tentang biaya yang bisa dimasukkan dalam harga dan menjadi dasar perhitungan keuntungan. Menurut Imam Hanafi, semua biaya yang terkait dengan kegiatan bisnis atau penjualan bisa ditambahkan ke harga pokok barang atau komoditas. Imam Hambali dan Imam Shafi'i berpendapat bahwa biaya aktual yang terkait dengan pembelian komoditas dapat ditambahkan jika ada kesepakatan dengan nasabah. Maliki menyarankan bahwa biaya seperti penyimpanan atau pengiriman dapat ditambahkan ke harga,

tetapi tidak dihitung sebagai bagian dari keuntungan. Selain itu, keuntungan tambahan juga bisa dimasukkan ke dalam perhitungan (Mansuri, 2006).

Selain itu, otoritas keuangan telah merumuskan beberapa poin penting terkait penetapan margin dalam murabahah:

1. Margin menggambarkan keuntungan yang diinginkan oleh lembaga keuangan syariah.
2. Margin, atau harga *mark up*, ditentukan melalui kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah.
3. Margin dapat dinyatakan sebagai jumlah nominal atau sebagai persentase dari harga perolehan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan syariah.
4. Perhitungan margin dapat mempertimbangkan tingkat imbal hasil di pasar keuangan, termasuk biaya dana, risiko premi, dan tingkat keuntungan.
5. Setelah kontrak disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, margin tidak boleh dinaikkan selama masa pembiayaan.
6. Lembaga keuangan syariah dapat memberikan diskon margin dalam murabahah, namun hal ini tidak menjadi kewajiban bagi bank, sesuai dengan surat perjanjian kesepakatan.

FATWA DSN MUI No 04/DSN/MUI/IV/2000

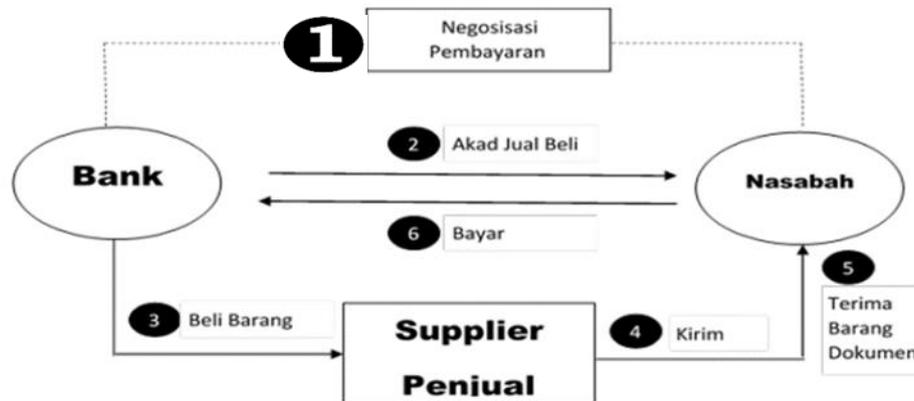
Fungsi utama DSN (Dewan Syariah Nasional) adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah Islam dan memberikan fatwa bagi produk-produk keuangan syariah, seperti Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Fatwa ini dibuat untuk mengatasi kebutuhan masyarakat akan bantuan dana dari bank berdasarkan kontrak jual beli syariah dan juga untuk memajukan kualitas ekonomi serta aktivitas masyarakat. Sebagai konsekuensinya, bank-bank syariah diwajibkan menyediakan sarana dan prasarana murabahah bagi yang membutuhkan. murabahah melibatkan penjualan barang kepada pembeli dengan harga yang lebih tinggi untuk memperoleh keuntungan (Laylatul, 2021).

Oleh karena itu, fatwa yang dikeluarkan oleh DSN menetapkan ketentuan-ketentuan khusus mengenai akad murabahah sebagai panduan bagi bank-bank syariah. Ketentuan umum pada akad murabahah di bank-bank syariah, seperti dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, mencakup:

1. Bank dan nasabah memiliki persyaratan wajib untuk membentuk kontrak (akad) murabahah tanpa melibatkan bunga (riba).
2. Barang yang terlibat dalam transaksi harus mematuhi prinsip-prinsip Syariah Islam dan tidak dilarang (barang yang tidak diharamkan).
3. Bank membiayai pembiayaan murabahah untuk sebagian harga atau seluruh harga pembelian barang yang disepakati.
4. Bank melakukan pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama Bank sendiri, dengan persyaratan bahwa transaksi pembelian tersebut harus sah dan tidak melibatkan riba.
5. Bank diharapkan memberikan transparansi penuh dengan mengungkapkan atau menyampaikan semua informasi yang relevan kepada nasabah mengenai pembelian tersebut.
6. Bank menjual barang kepada nasabah dengan harga jual yang mencakup harga beli dan keuntungan yang disepakati. Bank harus memberikan keterangan yang jujur mengenai harga pokok barang dan biaya tambahan kepada nasabah.
7. Nasabah bertanggung jawab untuk membayar harga yang disepakati dalam jangka waktu ditentukan yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau pelanggaran kontrak (akad), Bank dapat membuat perjanjian dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang maka secara prinsip barang menjadi milik bank.

Skema Akad Murabahah



Gambar 1. Skema Murabahah
Sumber: Dian dan Risma (2020)

Berdasarkan skema yang disediakan, proses pelaksanaan pembiayaan murabahah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Negoisasi dan persyaratan: Nasabah melakukan diskusi atau negoisasi dengan lembaga keuangan syariah (KSPPS) mengenai kondisi barang yang diinginkan, harga jual dan beli yang diajukan, jangka waktu pelunasan, dan persyaratan lainnya berdasarkan peraturan yang ditetapkan pada bank syariah.
2. Pembelian oleh KSPPS: KSPPS memperoleh barang dari pemasok sesuai dengan kesepakatan yang dicapai dengan nasabah.
3. Kontrak (akad) jual beli: Setelah KSPPS memperoleh barang dari pemasok berdasarkan kebutuhan nasabah, KSPPS menjual kembali barang tersebut kepada nasabah melalui penandatanganan kontrak jual beli. Kontrak ini mencakup penjelasan mengenai aspek-aspek yang relevan mengenai murabahah, prinsip-prinsip dasarnya, dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembiayaan.
4. Pengiriman oleh pemasok (supplier): Pemasok mengirimkan barang yang dibeli ke lokasi alamat yang ditentukan nasabah sesuai dengan kontrak yang disepakati antara KSPPS dan nasabah.
5. Penerimaan dan verifikasi oleh nasabah: Setelah menerima barang, nasabah mengakui penerimaan dan memverifikasi kelengkapan dokumen-dokumen yang menyertainya. Nasabah menandatangani surat pengakuan penerimaan dan memastikan keakuratan dokumen tersebut.
6. Pembayaran oleh nasabah: Selanjutnya, nasabah melakukan pembayaran atas barang yang dibeli kepada KSPPS. Biasanya, pembayaran dapat dilakukan secara angsuran selama periode waktu tertentu sesuai dengan perjanjian kesepakatan terjadi sebelumnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif untuk menyelidiki kondisi alami dengan peneliti sebagai instrumen utama. Teknik pengumpulan data melibatkan triangulasi dari beberapa sumber, dan analisis data dilakukan secara induktif/kualitatif. Hasil

penelitian kualitatif menekankan makna daripada generalisasi. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan metode mencakup pengumpulan data, dokumentasi, dan analisis (Sugiyono, 2019). Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait dari KSPPS Usaha Mulya, termasuk Bendahara, Teller, Customer Service, dan Account Officer. Dokumentasi dalam penelitian ini mencakup profil KSPPS Usaha Mulya, formulir aplikasi dan surat permohonan pembiayaan murabahah, surat perjanjian pembiayaan akad murabahah, surat perjanjian akad wakalah, surat analisis usaha dan data penghasilan, serta pernyataan terkait akad pembiayaan murabahah dan data terkait. Data ini dianalisis secara deskriptif.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

KSPPS Usaha Mulya Masjid Raya Pondok Indah

BMT Masjid Raya Pondok Indah Jakarta didirikan pada tahun 2002 sebagai lembaga independen tanpa afiliasi dengan koperasi atau otoritas keuangan. Pada tahun 2019, terjadi perubahan sistem secara menyeluruh bagi semua BMT di Indonesia, memberikan opsi untuk tetap beroperasi sebagai BMT atau beralih menjadi KSPPS. BMT Masjid Raya Pondok Indah Jakarta memutuskan untuk mengubah namanya menjadi KSPPS Usaha Mulya dan beroperasi di bawah pengawasan koperasi. Sebagai KSPPS, mereka menjalankan peran sebagai koperasi yang bekerjasama dengan masyarakat guna memberdayakan perekonomian komunitas melalui pembiayaan, layanan konsumen, dan layanan syariah lainnya.

KSPPS Usaha Mulya Masjid Raya Pondok Indah adalah Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan berlandaskan prinsip-prinsip Syariah. Misi utamanya adalah memperkuat perekonomian komunitas melalui kolaborasi antara KSPPS dan anggotanya. Mereka menyediakan pembiayaan untuk usaha produktif, layanan konsumen, tabungan, serta transaksi syariah lainnya. Semua transaksi, perbedaan harga, dan biaya dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Dana KSPPS dikelola dari modal internal, pihak ketiga, serta sumbangan produktif seperti zakat, infak, dan sedekah.

Produk yang ditawarkan oleh KSPPS Usaha Mulya saat ini mencakup murabahah, Ijarah, dan Hiwalah. Produk-produk ini bertujuan untuk mendukung pemberdayaan perekonomian umat melalui transaksi berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Tujuan utamanya adalah menyediakan produk yang praktis dan kompetitif, yang memfasilitasi transaksi sambil memenuhi kebutuhan anggota dengan cara yang aman, barokah, dan menjauhi praktik riba.

KSPPS Usaha Mulya berkomitmen untuk mengutamakan pemberdayaan dan pengembangan usaha produktif atau investasi di kalangan masyarakat menengah ke bawah. Hal ini diwujudkan melalui pemberian modal dan dukungan manajemen, baik dari segi finansial maupun nonfinansial. Dengan menggabungkan peran Baitul Maal (dalam penghimpunan dana) dan Baitul Tamwiil (dalam pengembangan usaha), organisasi ini bertujuan untuk mendorong pertumbuhan usaha yang berkelanjutan di dalam komunitas-komunitas ini.

Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada KSPPS Usaha Mulya Masjid Pondok Indah Jakarta

Selama proses penyaluran pembiayaan murabahah, KSPPS Usaha Mulya Masjid Raya Pondok Indah Jakarta menerapkan beberapa langkah prosedural yang harus diikuti. Calon nasabah yang berminat mengajukan pembiayaan murabahah harus melewati serangkaian tahapan yang ditentukan. Dalam pengajuan di KSPPS Usaha Mulya, calon nasabah diwajibkan untuk memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Mengisi formulir aplikasi pembiayaan murabahah dan formulir analisis usaha, serta mengumpulkan data penghasilan yang dibutuhkan oleh KSPPS Usaha Mulya.
2. Menyediakan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri.
3. Menyajikan fotokopi Kartu Keluarga (KK).

4. Menyertakan surat keterangan domisili setempat yang dikeluarkan oleh RT.
5. Menyediakan fotokopi dokumen jaminan seperti sertifikat BPKB kendaraan (dengan nilai di atas 2.000.000) atau sertifikat tanah.
6. Prosedur pembiayaan Musyarakah yang dijalankan oleh KSPPS Usaha Mulya melibatkan beberapa tahap penting:

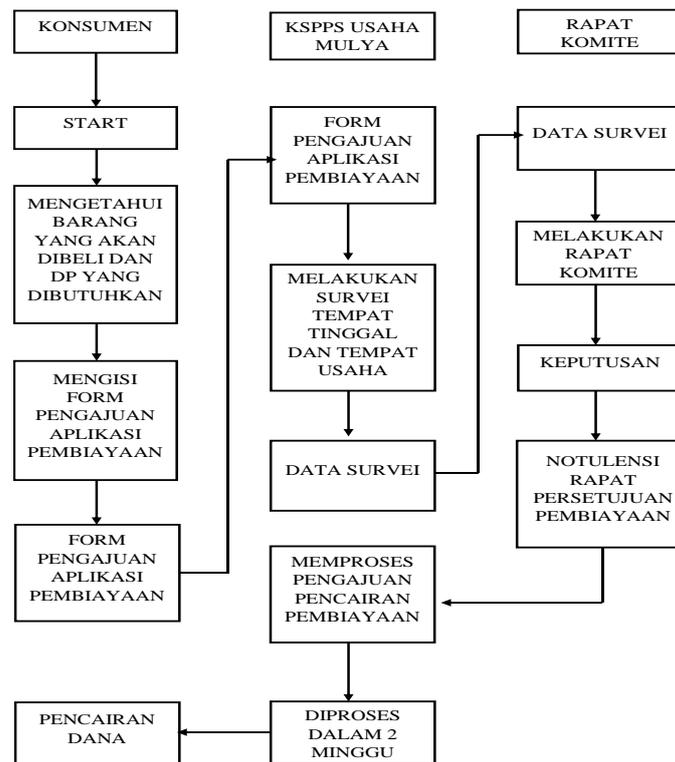
Permohonan Pembiayaan Murabahah: Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah.

1. Pemeriksaan Administratif: KSPPS Usaha Mulya memeriksa kelengkapan administratif, termasuk formulir aplikasi pembiayaan, analisis usaha, dan data penghasilan yang telah diserahkan oleh nasabah.
2. Survei Tempat Usaha dan Tinggal: Account Officer melakukan survei terhadap tempat usaha dan tempat tinggal nasabah. Langkah ini penting untuk mengumpulkan informasi dan mengevaluasi kelayakan pembiayaan.
3. Analisis dan Keputusan: Setelah survei, koordinator bagian pembiayaan menganalisis data yang terkumpul. Hasil analisis ini digunakan untuk menilai apakah nasabah layak untuk diberikan pinjaman. Keputusan ini diambil dalam rapat komite KSPPS Usaha Mulya.
4. Persetujuan dan Penandatanganan: Jika nasabah dianggap layak, KSPPS Usaha Mulya menghubungi nasabah untuk menghadiri pertemuan di kantor dan menerima surat persetujuan yang sudah disiapkan. Surat persetujuan ini akan ditandatangani oleh nasabah.
5. Penandatanganan Perjanjian: Nasabah yang setuju dengan syarat-syarat pembiayaan yang tercantum dalam surat persetujuan akan menandatangani perjanjian pembiayaan. Notaris hadir sebagai saksi dalam penandatanganan perjanjian ini.
6. Pencairan Dana: Setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani, nasabah berhak menarik dana yang disetujui dari KSPPS Usaha Mulya.

Skema Pembiayaan Murabahah Pada KSPPS Usaha Mulya Masjid Pondok Indah Jakarta

KSPPS Usaha Mulya Masjid Raya Pondok Indah adalah Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan yang berbasis pada prinsip-prinsip Syariah. Tujuannya adalah memperkuat perekonomian komunitas melalui kerjasama antara KSPPS dan anggotanya, menyediakan pembiayaan untuk usaha produktif, layanan konsumen, tabungan, dan transaksi syariah lainnya. Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah terdapat langkah-langkah yang harus dilakukan seperti gambar. Pertama, nasabah diharuskan mengajukan permohonan pembiayaan murabahah. Kedua, KSPPS Usaha Mulya melakukan pemeriksaan kelengkapan administratif seperti formulir aplikasi pembiayaan, analisis usaha dan data penghasilan beserta persyaratan yang diajukan oleh nasabah akan dilakukan pemeriksaan oleh KSPPS Usaha Mulya, untuk memastikan kelengkapan administratif. Ketiga, *account officer* melakukan survei kepada nasabah tempat usaha dan tempat tinggal untuk pembiayaan murabahah merupakan langkah penting dalam proses pengumpulan informasi dan evaluasi kelayakan pembiayaan. Keempat, melakukan Rapat Komite KSPPS Usaha Mulya setelah melaksanakan survei, koordinator bagian pembiayaan akan menganalisis data yang diperoleh sebelum dan sesudah survei. Analisis tersebut bertujuan untuk menilai kelayakan calon nasabah pembiayaan, berdasarkan hasil survei dan pengambilan keputusan mengenai apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk diberikan pinjaman. Kelima, keputusan pembiayaan dibuat dalam pertemuan rapat yang dipimpin oleh manajer cabang KSPPS Usaha Mulya. Jika disetujui pihak KSPPS Usaha Mulya, nasabah akan dihubungi untuk datang ke kantor dan menerima surat persetujuan yang disiapkan oleh KSPPS Usaha Mulya, yang akan ditandatangani oleh nasabah. Keenam, pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan atau tanda tangan akad pembiayaan, Apabila calon nasabah setuju dengan surat persetujuan yang berisi syarat-syarat pembiayaan, langkah selanjutnya adalah menandatangani perjanjian pembiayaan yang juga akan disaksikan oleh

seorang notaris. Ketujuh, pencairan dana setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani, nasabah dapat melakukan penarikan dana dari KSPPS Usaha Mulya.



Gambar 2. Skema Pembiayaan Murabahah KSPPS Usaha Mulya
Sumber : Diolah oleh peneliti dari hasil wawancara

Perbandingan Perhitungan margin bagi hasil pembiayaan murabahah di KSPPS Usaha Mulya Masjid Pondok Indah Jakarta dan KAWI Honda.

Dalam pembiayaan murabahah, Syariah mensyaratkan adanya margin keuntungan, yang merupakan jumlah uang yang telah ditetapkan mewakili keuntungan bank yang ditentukan dalam perjanjian pembiayaan. Nasabah memiliki kewajiban untuk membayar keuntungan ini sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati. Margin murabahah melibatkan pengaturan kontrak untuk penjualan barang, dimana harga jual terdiri dari harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

KSPPS Usaha Mulya hanya sebagai perantara pembayaran kepada pihak supplier dan KSPPS Usaha Mulya sudah bekerja sama kepada pihak *supplier dealer* sepeda motor dan nasabah yang membayar kekurangannya ditambah dengan keuntungan atau margin kepada pihak KSPPS Usaha Mulya yang telah disepakati, sehingga barang tersebut atas nama KSPPS Usaha Mulya. Margin bagi hasil murabahah yang diterapkan KSPPS Usaha Mulya yaitu 1% sedangkan KAWI Honda 3%.

Tabel 1
Simulasi Perbandingan Perhitungan Margin Bagi Hasil Pembiayaan Murabahah

KSSPS Usaha Mulya (Syariah)	KAWI Dealer Honda (Konvensional)
<p>Di Ketahui: Harga Pokok: 19.060.000 Margin perbulan: 1% DP: 3.860.000 Jangka waktu : 11 Bulan</p> <p>Di jawab: $19.060.000 - 3.860.000 = 15.200.000$ $= 15.200.000 \times 1\% = 152.000 =$ margin perbulan $= 152.000 \times 11 \text{ bulan} = 1.672.000 =$ Total margin</p> <p>Angsuran/cicilan : $(\text{Harga pokok} - \text{DP}) + \text{Total margin} / \text{jangka waktu}$ $= 15.200.000 + 1.672.000 = 16.872.000$ $= 16.872.000 / 11 \text{ bulan} = 1.533.819 =$ angsuran perbulan</p>	<p>Di Ketahui: Harga Pokok: 19.134.000 Bunga Perbulan: 3% DP: 3.300.000 Jangka Waktu: 11 Bulan</p> <p>Di jawab: $19.134.000 - 3.300.000 = 15.843.000$ $= 15.843.000 \times 3\% = 475.490 =$ bunga perbulan $= 475.490 \times 11 \text{ bulan} = 5.228.190 =$ total bunga</p> <p>Angsuran/cicilan : $(\text{Harga pokok} - \text{DP}) + \text{Total margin} / \text{jangka waktu}$ $= 15.843.000 + 5.228.190 = 21.071.190$ $= 21.071.190 / 11 \text{ bulan} = 1.914.560 =$ angsuran perbulan</p>

Sumber : Diolah oleh peneliti dari hasil wawancara

Berdasarkan perhitungan diatas, diketahui kesimpulan yang dapat diambil dari perbandingan tersebut adalah bahwa Lembaga Keuangan Syariah biasanya menawarkan margin bunga per bulan yang lebih rendah dibandingkan dengan lembaga keuangan konvensional. Dalam kasus ini, margin per bulan Lembaga Keuangan Syariah KSSPS Usaha Mulya adalah 1%, sedangkan konvensional adalah 3%. Lembaga Keuangan Syariah berusaha untuk memberikan solusi keuangan yang adil dan berlandaskan keadilan, sehingga mereka cenderung menawarkan tingkat bunga yang lebih rendah kepada nasabahnya.

Kesesuaian penerapan akad murabahah pada KSSPS Usaha Mulya dengan fatwa DSN MUI No: 04/DSNMUI/IV/2000.

Fungsi utama dari DSN adalah untuk mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan syariah Islam, serta memberikan fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh keuangan syariah seperti fatwa DSN MUI No: 04/DSNMUI/IV/2000 yakni tentang murabahah.

1. **Pihak Bank dan nasabah wajib melakukan akad murabahah yang bebas riba.** KSSPS Usaha Mulya dalam akad murabahah transaksi yang dilakukan KSSPS secara transparan dan jelas, sehingga nasabah mengetahui secara pasti berapa harga pembelian barang dari supplier dan berapa harga jual barang dan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya dari KSSPS kepada nasabah. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
2. **Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh ketentuan syari'ah Islam.** KSSPS Usaha Mulya barang yang diperjualbelikan atau yang dibiayai oleh KSSPS tidak ada yang diharamkan oleh KSSPS, contohnya motor, barang elektronik seperti laptop, barang barang usaha seperti mixer, material rumah dan lainnya. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
3. **Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati antara kedua belah pihak sebagai kualifikasinya.** KSSPS Usaha Mulya membiayai sebagian dan seluruh harga, sebagian untuk barang sepeda motor dengan DP atau uang muka sebesar 20% dan membiayai seluruh harga untuk murabahah yang

- menggunakan akad wakalah seperti barang handphone, laptop, barang elektronik dan lain lainnya. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
4. **Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama Bank sendiri.** KSPSS Usaha Mulya Dalam hal ini, KSPSS Usaha Mulya membeli motor atas nama sendiri dan menjualnya kepada nasabah yang diinginkan, sehingga nasabah dapat memiliki motor yang diinginkan dan melakukan pelunasan membayar cicilan kepada KSPSS Usaha Mulya sesuai dengan kesepakatan. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
 5. **Bank harus menyampaikan semua hal kepada pihak nasabah yang berkaitan dengan pembelian.** KSPSS Usaha Mulya Dalam hal ini KSPSS Usaha Mulya memberikan informasi yang jelas, transparan, dan komprehensif kepada nasabah terkait dengan semua hal yang berkaitan dengan pembelian secara syariah. Hal ini diperlukan agar nasabah memiliki pemahaman yang cukup tentang produk dan layanan yang ditawarkan oleh KSPSS Usaha Mulya dan dapat membuat keputusan yang tepat sesuai kebutuhannya terkait dengan pembiayaan yang akan mereka ambil. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
 6. **Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli di tambah dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.** KSPSS Usaha Mulya dalam akad murabahah transaksi yang dilakukan KSPSS menjelaskan secara transparan dan jelas, sehingga nasabah mengetahui secara pasti perhitungan berapa harga pembelian barang dari supplier dan berapa harga jual barang dari KSPSS kepada nasabah. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
 7. **Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama.** KSPSS Usaha Mulya dalam akad murabahah akad jual beli antara penjual dan pembeli, dimana KSPSS Usaha Mulya mengumumkan harga barang yang akan dijual, dan pembeli setuju untuk membeli barang tersebut dengan harga dan jangka waktu yang telah disepakati. Pembeli menyatakan kesepakatannya untuk membeli barang dengan membayar sejumlah harga yang telah disepakati, namun pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
 8. **Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian dengan nasabah.** KSPSS Usaha Mulya dapat mengadakan perjanjian dengan nasabah secara syariah. Perjanjian tersebut berisi kesepakatan antara pihak KSPSS Usaha Mulya dan nasabah terkait berbagai hal yang berkaitan dengan pelaksanaan akad, seperti jangka waktu pembayaran, besarnya margin atau keuntungan yang dikenakan, serta tata cara pelaksanaan pembayaran. Hal ini bertujuan untuk menjaga kepercayaan nasabah terhadap KSPSS Usaha Mulya, serta meminimalisasi risiko penyalahgunaan atau kerusakan akad yang mungkin terjadi. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.
 9. **Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang maka secara prinsip barang menjadi milik bank.** KSPSS Usaha Mulya melakukan akad wakalah terlebih dahulu barulah akad murabahah dilakukan. KSPSS Usaha Mulya terdapat akad Wakalah atau menyerahkan hak pembelian barang kepada nasabah, pihak KSPSS hanya menyerahkan uang senilai barang tersebut kemudian nasabah membeli sendiri barang yang di butuhkan dengan uang tersebut. Kemudian, setelah barang tersebut sudah di beli maka barang tersebut akan di bawa lagi ke KSPSS dengan menunjukan kwitansi pembelian dan barulah setelahnya di lakukan akad murabahah. Maka hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa.

Berdasarkan analisis diatas dapat disimpulkan bahwa KSPPS Usaha Mulya Pondok Indah Jakarta dalam implementasi akad murabahah yang diatur dalam fatwa DSN MUI No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang murabahah, secara keseluruhan, menerapkan kegiatan pembiayaan murabahah sesuai pada prinsip-prinsip syariah yang diatur oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

KESIMPULAN DAN SARAN

KSPPS Usaha Mulya menggunakan produk murabahah, Ijarah, dan Hiwalah untuk memberdayakan ekonomi umat melalui produk syariah. Prosedur pembiayaan murabahah meliputi pembelian barang dengan harga tertentu, verifikasi permohonan nasabah, survei, penilaian komite, penjualan kembali dengan margin keuntungan, dan penandatanganan akad oleh notaris. Margin bagi hasil per bulan di KSPPS Usaha Mulya adalah 1%, sedangkan di KAWI Honda konvensional adalah 3%, menggambarkan pendekatan adil lembaga keuangan syariah. Implementasi akad murabahah di KSPPS Usaha Mulya Pondok Indah Jakarta sesuai prinsip-prinsip syariah dengan sembilan dasar pelaksanaan dari fatwa DSN MUI No: 04/DSNMUI/IV/2000.

REFERENSI

- Affandi, A. A. (2015). Analisis pembiayaan murabahah pada nasabah di BMT Harapan Ummat Kudus (Doctoral dissertation, UIN Walisongo)
- Bambang, W., Mayasari, I., Danisworo, D. S., Munawar, G., Mauluddi, H. A., Firdaus, L. H., & Wirasta, W. (2022). Implementasi Produk Pembiayaan Murabahah di Koperasi Syariah Berkah Kabupaten Bandung Barat. *Journal of Applied Islamic Economics and Finance*, 2(2), 278–285.
- Dian, Risma. (2020). Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Kantor Kas BMT Dana Barokah Muntilan Kabupaten Magelang. *FINANSIA: Jurnal Akuntansi dan Perbankan Syariah*, 3(2), 233.
- Dinda Kartika, & Oktafia, Rendy. (2021). Implementasi Strategi Dalam Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Kspps Al-Mubarak Sidoarjo. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 4(1), 127–138.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang Murabahah
- Jamilah, Nur. (2018). Penerapan Prinsip Pembiayaan Murabahah pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (Studi Kasus BMT Mandiri Abadi Syariah). Universitas Muhamadiyah Sumatera Utara
- Laylatul Zulfiyanda, Faisal, & Manfarisah. (2020). Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah. *Suloh Jurnal Program Studi Magister Hukum*, 8(1), 12–28.
- Mansuri, M. Tahir. (2006). *Islamic Law Of Contracts And Business Transactions*. New Delhie: Adam Publisher And Distribution.
- Mardani. (2015). *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Kencana. Jakarta.
- Martono, A. (2018). Is Islamic Banking Riba Free. (Case Study : Murabaha Contract). *Economics and Accounting Journal*, Vol. 1.
- Neneng., & Lesmana, Asep. (2021). Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Pembiayaan Murabahah di KSPPS BMT Al-Bahjah Cabang Kuningan. *Jurnal Fakultas Ilmu Keislaman*, 2(3), 224–235.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). Standar Produk Perbankan Syariah. [http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku Standar Produk Murabahah. Pdf](http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku_Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku_Standar_Produk_Murabahah.Pdf).
- Prabowo, B. A., *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta:

UII Press, 2012.

- Prameswari, T. K., Alvaro, D. P., Amanda, E. S., & Falikhatun, F. (2022). Implementasi Akad Murabahah Pada BMT Usaha Mulya Masjid Raya Pondok Indah Jakarta. *Al-Kharaj : Jurnal, Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 4(4), 1090–1106.
- Rochmaniah, S. A., & Oktafia, R. (2021). Implementasi Pembiayaan Akad Murabahah dalam Upaya Peningkatan UMKM di KSPPS Permata Barokah Jaya Kelurahan Pandaan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2), 1038–1047.
- Rusydiana, A. S., & Sanrego, Y. Dj. (2018). Measuring the Performance of Islamic Banking in Indonesia: An Application of Maslahah-Efficiency Quadrant (Meq). *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 3, 79-98
- Sakum, S. (2021). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Murabahah Di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Fajar Cabang Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 6(01), 20–29.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Wiroso. (2005). *Jual Beli Murabahah*. UII Press Yogyakarta.