

**YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
FAKULTAS HUKUM**

---

---

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN  
AKAD *MURABAHAH* DI BUMDESA SYARIAH KEMBANG  
SETANJUNG KECAMATAN TAMBUSAI UTARA  
KABUPATEN ROKAN HULU**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



**OLEH :**

**ANJU EKO PRASETIYO CAPAH**  
**NPM : 161010580**

**PROGRAM STUDI HUKUM PERDATA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
1442 H / 2021**



# Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Anju Eko Prasetyo Capah

161010580

Dengan Judul :

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Bumdes Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu

*Telah Lulus Similarity sebesar Maksimal 30%*

Pekanbaru, 09 September 2021

Rektor Delan Bidang Akademik

Hukum Islam Riau



Prof. Dr. H. Yusyidi Hamzah, S.H., M.H.



No. Reg : 832/UPM.EH.UIR.2021

Paper ID : 1644304818/29 %



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

**UNIVERSITAS ISLAMI RIAU**  
**LEMBAGA DAKWAH ISLAM KAMPUS (LDIK)**

# SERTIFIKAT

Nomor Registrasi : 5951/LDIK-UIR/2019

Berdasarkan  
Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 525/UIR/KPTS/2018  
tentang Kewajiban Mahasiswa Muslim Universitas Islam Riau Bisa Membaca Al-Qur'an,  
Lembaga Dakwah Islam Kampus (LDIK) Universitas Islam Riau menyatakan bahwa:

**ANJU EKO PRASETIYO C**

Nomor Pokok Mahasiswa : 161010580

Lahir di Tanjung Medan Tanggal Sembilan Belas Maret Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan  
Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau  
**LULUS Tes Baca Al-Qur'an Dengan Predikat Baik**



Unggah pada : 07.12.19

Pekanbaru, 03 Desember 2019  
Ketua,  
  
**Dr. H. Zulhelmy S.E., M. Si., Ak.C.A**  
NPK : 98 07 02 272



**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**Nomor : 462 /Kpts/FH/2021**  
**TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang** 1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat** 1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016
10. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor :080/UIR/KPTS/2017

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** 1. Menunjuk
- Nama** : **Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., M.I.S**
- NIDN** : **12 10 02 486**
- Pangkat/Jabatan** : **Penata / III/c**
- Jabatan Fungsional** : **Lektor**
- Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
- Nama** : **Anju Eko Prasetyo**
- NPM** : **16 10 10 580**
- Prodi / Departemen** : **Ilmu Hukum /Perdata**
- Judul skripsi** : **Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Murabah di Bumdesa Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu.**
2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.



Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 10 Agustus 2021

Dekan

Dr. Adhmiral, S.H., M.H  
NIDN. 1998128103

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

### BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

**Nama** : ANJU EKO PRASETIYO CAPAH  
**NPM** : 161010580  
**Fakultas** : HUKUM  
**Program Studi** : ILMU HUKUM  
**Pembimbing** : Dr. ZULKARNAINI UMAR, S.H., S.Ag., M.I.S  
**Judul Skripsi** : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN  
AKAD MURABAHA DI BUMDES SYARIAH KEMBANG  
SETANJUNG KECAMATAN TAMBUSAI UTARA  
KABUPATEN ROKAN HULU

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing I
27-06-2021	Abtrak diperbaiki	<i>[Signature]</i>
12-07-2021	Memperbaiki bab I, bab II, bab III, bab IV	<i>[Signature]</i>
24-07-2021	Tambahkan lampiran wawancara	<i>[Signature]</i>
03-08-2021	Acc skripsi	<i>[Signature]</i>

Pekanbaru, 13 September 2021

Mengetahui :



*[Signature]*  
Dr. Rosyid Hamzah S.H., M.H  
Dekan I





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH  
PADA BUMDES SYARIAH KEMBANG SETANJUNG KECAMATAN TAMBUSAI**


**UTARA KABUPATEN ROKAN HULU**

**ANJU EKO PRASETIYO CAPAH**

**161010580**

Telah Di periksa Dan Di setujui Oleh Dosen Pembimbing

**Pembimbing I**

  
Dr. Zulkarnaini Umar, S.H.,S.Ag M.I.S

Mengetahui

Dekan

  
Dr. M. MUSA, S.H.,M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau

**NOMOR : 562/KPTS/FH-UIR/2021**  
**TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
  2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
  2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
  3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
  4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
    - a. Nomor : 232/U/2000
    - b. Nomor : 234/U/2000
    - c. Nomor : 176/U/2001
    - d. Nomor : 045/U/2002
  5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
  6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
  7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
  8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
    - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
    - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
    - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
  9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a : Anju Eko Prasetyo Capah  
N.P.M. : 161010580  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah di Bumdesa Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu

Dengan susunan tim penguji terdiri dari  
Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS : Ketua merangkap penguji materi skripsi  
Dr. Anton Afrizal Candra, S.Ag., M.Si : Anggota merangkap penguji sistematika  
S. Parman, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi  
Esy Kurniasih, S.H., M.H : Notulis
  2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
  3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada Tanggal 5 Oktober 2021  
Dekan,

**Dr. M. Musa, S.H., M.H**  
NIDN. 1009116601

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : [lawuirac.id](http://law.uirac.id) - e-mail : [law@uirac.id](mailto:law@uirac.id)

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

## BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 562/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 5 Oktober 2021, pada hari ini Kamis, 7 Oktober 2021 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Anju Eko Prasetyo Capah  
N P M : 161010580  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah di Bumdesa Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu  
Tanggal Ujian : 7 Oktober 2021  
Waktu Ujian : 10.00 -11.00 WIB  
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring  
IPK : 3.23  
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

### Dosen Penguji

### Tanda Tangan

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS | 1. Hadir |
| 2. Dr. Anton Afrizal Candra, S.Ag., M.Si  | 2. Hadir |
| 3. S. Parman, S.H., M.H                   | 3. Hadir |

### Notulen

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 4. Esy Kurniasih, S.H., M.H | 4. Hadir |
|-----------------------------|----------|



Pekanbaru, 7 Oktober 2021  
Dekan Fakultas Hukum UIR

Musa, S.H., M.H  
NIK. 950202223



SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : ANJU EKO PRASETIYO CAPAH  
NPM : 161010580  
Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung medan, 19-03-1998  
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum perdata  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah  
Pada Bumdes Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai  
Utara Kabupaten Rokan Hulu

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 13 September 2021

Yang menyatakan  
  
Anju Eko Prasetyo Capah

## ABSTRAK

### TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DI BUMDESA SYARIAH KEMBANG SETANJUNG KECAMATAN TAMBUSAI UTARA KABUPATEN ROKAN HULU

*BUMDesa Syariah Kembang Setanjung merupakan salah satu lembaga keuangan yang berada di desa Tanjung Medan yang bergerak dalam bidang usaha ekonomi masyarakat dan simpan syariah yang menggunakan akad murabahah dan akad mudharabah. Pembiayaan murabahah pada dasarnya adalah transaksi jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana mekanisme pembiayaan akad murabahah di BUMDesa Syariah dan apakah dalam praktek akad murabahah di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Keb. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah sesuai dengan syariah Islam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan akad murabahah di BUMDesa Syariah. Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Empiris (Field Research), yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber utama, yang bersifat deskriptif analitis. Adapun teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi. Setelah data diperoleh kemudian dianalisis menggunakan analisis normative kualitatif. Dan langkah terakhir yaitu penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode Induktif yaitu menarik kesimpulan di mulai dari hal-hal khusus ke yang bersifat umum. Adapun hasil penelitian yaitu mekanisme pembiayaan murabahah di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah terstruktur dengan baik dan sesuai dengan beberapa teori dan standar pelaksanaan, serta penerapan akad murabahah dalam pembiayaan tersebut sudah memenuhi rukun dan syarat murabahah, tetapi belum sesuai dengan system syariah karena masih terdapat unsur riba dalam praktiknya.*

**Kata Kunci:** BUMDesa, Akad Murabahah



## ABSTRACT

### REVIEW OF ISLAMIC LAW ON THE IMPLEMENTATION OF MURABAHAH CONTRACTS IN SHARIA KEMBANG BUMDESA SETANJUNG, TAMBUSAI NORTH DISTRICT ROKAN HULU DISTRICT

*BUMDesa Syariah Kembang Setanjung is a financial institution located in Tanjung Medan village which is engaged in community economic business and sharia savings using murabahah and mudharobah contracts. Murabahah financing is basically a sale and purchase transaction of goods with an agreed additional profit. The problem formulation of this research is how is the mechanism of murabahah contract financing in Sharia BUMDes and whether in practice murabahah contracts in Sharia BUMDes Kembang Setanjung Keb. North Tambusai Kab. Rokan Hulu is in accordance with Islamic sharia. This study aims to determine the mechanism of murabahah contract financing in Sharia BUMDes. The type of this research is empirical legal research (Field Research), namely research with field data as the main source, which is descriptive analytical. The data collection techniques are interviews and documentation. After the data was obtained, it was analyzed using qualitative normative analysis. And the last step is drawing conclusions using the inductive method, namely drawing conclusions starting from specific things to general ones. The results of the research are the mechanism of murabahah financing in Sharia BUMDesa Kembang Setanjung Kec. North Tambusai Kab. Rokan Hulu is well structured and in accordance with several theories and implementation standards, and the application of the murabahah contract in the financing has fulfilled the pillars and requirements of murabahah, but is not in accordance with the sharia system because there is still an element of usury in practice.*

**Keywords:** BUMDes, Murabahah Agreement

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Tuhan sekalian alam yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tiada kata yang paling indah selain rasa syukur penulis kepada Allah Swt. yang senantiasa memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad *Murabahah* Di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu”.

Sholawat dan salam semoga tercurahkan kepada Rasulullah Nabi Muhammad Saw. seorang pejuang yang tak pernah gentar dalam berperang, seorang pemimpin yang sangat disiplin, pelita cahaya dalam kegelapan, pembawa risalah suci yang penuh dengan bukti yang membawa kebenaran dan menumpaskan kebathilan, yang menjadikan agama Islam dapat berkibar di seluruh penjuru dunia hingga saat ini, dengan mengucapkan “*Allahumma Shalli ‘Ala Sayyidina Muhammad wa ‘Ala Ali Sayyidina Muhammad*”.

Selanjutnya dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua Orang Tua tercinta yang telah memberikan semangat, dukungan, dan do’a yang penuh keikhlasan dalam menyelesaikan pendidikan, serta selalu memberikan bantuan yang tulus berupa nasihat dan materi demi terwujudnya impian dan cita-cita penulis khususnya dalam menyelesaikan penulisan skripsi



ini. Semoga Allah Swt. membalas segala jasa mereka dan menempatkannya di dalam Surga.

2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, SH. M.CL selaku Rektor Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. M. Musa S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, meluangkan waktu untuk melakukan bimbingan, pikiran, dan tenaga dengan penuh kesabaran dan selalu memberikan motivasi kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi dengan cepat.
5. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
7. Bapak S. Parman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
8. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS selaku Ketua Prodi Hukum Perdata.
9. Segenap Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis.

10. Segenap karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah melayani kebutuhan penulis selama menuntut ilmu.
11. Pitri yani, Bella Pernanda, Ahmad Zulfan, yang selalu memberikan motivasi, dukungan, dan selalu membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi baik berupa fikiran, tenaga maupun materi.
12. Teman-teman angkatan 2016 Prodi Hukum Perdata terkhusus kelas O yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu.
13. Bapak Ahmad Suheri, S.E selaku Direktur BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu yang telah memberi izin penulis untuk dapat melakukan penelitian di sana.
14. Bapak Suryadi selaku Kepala Unit BUMDesa Syariah embang Setanjung yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, dan bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dengan penulis.
15. Bapak Doni Trisetyo, Diki Pranata, Ibu Mujiyem, dan ibu Katriyah yang telah bersedia meluangkan waktu untuk dapat melakukan wawancara.

Semoga Allah Swt memberikan balasan atas segala semangat dan dukungan serta masukan-masukannya. Akhir kata semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat serta kontribusi yang berarti dalam khasanah keilmuan.

Pekanbaru, 26 Agustus 2021  
Penulis

**ANJU EKO PRASETIYO CAPAH**  
**NPM : 161010580**



## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR LAMPIRAN .....	vii
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Tinjauan Pustaka .....	13
F. Konsep Operasional .....	18
G. Metode Penelitian .....	20
<b>BAB II: TINJAUAN UMUM</b>	
A. Akad <i>Murabahah</i> .....	25
B. Gambaran Umum BUMDesa Syariah Kembang Setanjung .....	43
<b>BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Prosedur Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu .....	52
B. Pandangan Islam Terhadap Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu .....	64

#### **BAB IV: PENUTUP**

Kesimpulan .....	79
Saran-saran .....	80

<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN</b> .....	81
---------------------------------	----

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

#### **DAFTAR TABEL**

Table 1. Daftar Populasi dan Sampel .....	22
---	----

#### **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1. Alur Transaksi <i>Murabahah</i> .....	41
Gambar 2. Struktur Organisasi BUMDesa Syariah Kembang Setanjung .....	47

#### **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Dokumentasi	
------------------------	--

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dalam sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah Saw. Praktek-praktek seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang. System keuangan syariah merupakan system keuangan yang menjembatani antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki kelebihan dana melalui produk dan jasa keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang berdasarkan kepada Al-Qur'an dan Hadist. Dalam konteks Indonesia, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penerapan fatwa dibidang syariah (Adiwarman A Karim, 2010: 2).

Perkembangan system keuangan syariah ditandai dengan didirikannya berbagai lembaga keuangan syariah dan diterbitkannya berbagai instrument keuangan berbasis syariah. Sekitar tahun 1960-an banyak cendekiawan muslim dari Negara-negara Islam sudah mulai melakukan pengajian ulang atas penerapan system hukum Eropa ke dalam industry keuangan, sekaligus memperkenalkan penerapan prinsip syariah Islam dalam industry keuangannya. Dalam perkembangan industry keuangan sekarang ini sudah ada



dua jenis lembaga keuangan syariah yaitu lembaga keuangan syariah berupa bank dan non bank.

Undang-undang Dasar 1945 Indonesia menganut sistem yang mana memberikan wewenang kepala daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah di setiap daerah masing-masing. Pada penyelenggaraan otonomi daerah, perlu dilihat untuk lebih mengutamakan pada prinsip-prinsip demokrasi, pemerataan, peran masyarakat, keadilan serta melihat pada potensi dan keanekaragaman daerah dalam menghadapi perkembangan keadaan baik di dalam ataupun di luar negeri.

Dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang bersumber dari APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) yaitu desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas Wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus pemerintahan di daerah, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Desentralisasi ialah penyerahan kedaulatan pemerintah oleh pemerintah pusat ke daerah otonom. Otonomi daerah ialah kewenangan daerah otonomi untuk mengatur serta mengurus kepentingan rumah tangga daerahnya sendiri yang bersifat lokalitas dan majemuk. Hal tersebut bertujuan untuk penyelenggaraan otonomi daerah dalam rangka membangun dan

mengembangkan daerah –daerah yang berpotensi untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Keuangan Desa bersumber dari Pendapatan asli, APBD, dan APBN. Pengelolaan urusan pemerintahan desa yang menjadi wewenang desa tersebut yang didanai oleh APBDesa. Sumber dari pendapatan desa bisa menegakkan Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa) sesuai dengan kebutuhan dan potensi desa. BUMDesa berpegang pada “Peraturan Perundang-undangan”. BUMDesa ialah badan hukum yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa. Tujuan dari Badan Usaha Milik Desa adalah untuk mengarahkan roda perekonomian masyarakat dalam peningkatan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat serta memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli dari desa tersebut.

Sebagaimana disebutkan pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa:

Pasal 1 angka 6

“Badan Usaha Milik Desa, selanjutnya disebut BUMDesa adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh desa melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Desa yang dipisahkan guna mengelolah aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya untuk sebesar-besarnya masyarakat Desa”.

Kemudian dikuatkan dengan peraturan Permendesa Nomor 4 Tahun 2015 dan peraturan Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor 8 Tahun 2007 tentang Badan Usaha Milik Desa, maka dimungkinkan untuk desa-desa di daerah Kabupaten Rokan Hulu untuk membangun badan usaha milik desa masing-masing supaya perekonomian di desa tersebut semakin maju.

BUMDesa mempunyai jenis-jenis usaha yang dapat sesuai dengan peraturan desa Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa) pasal 5 ayat (2) yakni:

1. Pelayanan jasa yang meliputi simpan pinjam, perkreditan, angkutan darat, listrik desa, dan lain-lain
2. Penyaluran 9 bahan pokok masyarakat
3. Industri kecil dan kerajinan rakyat
4. Perdagangan hasil pertanian yang meliputi hasil bumi, pertanian, tanaman pangan, perkebunan, perternakan, perikanan, dan agrobisnis
5. Kegiatan perekonomian lainnya yang sesuai dengan potensi desa dan mampu meningkatkan nilai tambah masyarakat.

Permasalahan ekonomi merupakan kendala yang sering terjadi dalam berbagai kehidupann manusia. Hal tersebut disebabkan oleh peningkatan kebutuhan yang tidak diimbangi dengan kemampuan yang dimiliki. Saat ini lembaga keuangan memiliki peran penting untuk memenuhi kebutuhan manusia. Salah satu lembaga tersebut adalah BUMDesa (Badan Usaha Milik Desa). Mengingat pentingnya kebutuhan tersebut, BUMDesa menjadi salah satu lembaga keuangan yang berada disuatu desa untuk membantu permasalahan ekonomi bagi penduduk desa melalui berbagai produk dan layanan yang dimilikinya.

BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu merupakan salah satu lembaga keuangan yang berada di desa Tanjung Medan yang bergerak dalam bidang usaha ekonomi masyarakat dan simpan syariah yang menggunakan akad *murabahah* dan akad *mudharabah*. BUMDesa ini memiliki visi dan misi yaitu mengembangkan usaha ekonomi



masyarakat melalui pembinaan, pendampingan usaha, dan menyediakan modal usaha dalam bentuk pinjaman dengan syarat yang telah disepakati.

Dalam keadaan tertentu, beberapa masyarakat harus menghadapi rentenir atau lintah darat. Maraknya rentenir di tengah-tengah masyarakat mengakibatkan masyarakat semakin terjerumus pada masalah ekonomi yang tidak menentu. Besarnya pengaruh rentenir terhadap perekonomian masyarakat tidak lain karena adanya unsur-unsur yang cukup akomodatif dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi masyarakat. Oleh karena itu, BUMDesa diharapkan mampu berperan lebih aktif dalam memperbaiki kondisi ini.

Peranan lembaga keuangan syariah seperti halnya BUMDesa sebagai suatu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak perdagangan syariah. Perdagangan secara umum berarti jual beli barang dan jasa yang dilakukan secara terus menerus dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan jasa dengan disertai imbalan. Semua elemen kontrak sudah pasti mempunyai asas dan prinsip secara syariah. Salah satunya adalah penyaluran dana dengan akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* pada dasarnya adalah transaksi jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Untuk memenuhi kebutuhan barang oleh nasabahnya, BUMDesa membeli barang dari *supplier* sesuai dengan spesifikasi barang yang dipesan atau dibutuhkan nasabah, kemudian BUMDesa menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan memperoleh keuntungan yang disepakati. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari baik secara tunai

maupun cicilan. Akad *murabahah* ini merupakan transaksi jual beli (barang yang akan menghasilkan laba/keuntungan), bukan transaksi kredit (pinjam meminjam uang) yang menggunakan riba atau bunga.

Menurut ulama mazhab Maliki, sebagaimana dijelaskan oleh A. Karim Adiwarmam dalam bukunya bahwa, membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberi nilai tambah pada barang itu. Mazhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk keuntungan. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya. Mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh penjual. Mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Dalam peraturan Bank Indonesia pasal 1 ayat 7 no.7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah menjelaskan bahwa akad *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

*Murabahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini digunakan oleh lembaga keuangan syariah seperti BUMDesa dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi validitas transaksi seperti ini tergantung beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

Kemudian dalam pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN/ No.04/ DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut ketentuan umum mengenai *murabahah* yang terdapat dalam bank syari'ah. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Dalam praktek pembiayaan *murabahah* agar sesuai dengan syari'at Islam didasarkan pada Al-Qur'an dalam surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِلْبَابٍ طِيلٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela diantaramu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”.



Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah Swt melarang hamba-Nya untuk mengambil harta orang lain dengan jalan yang tidak benar, kecuali dengan jalan perniagaan tanpa paksaan. Allah juga melarang hamba-Nya untuk membunuh diri sendiri, sebab orang yang membunuh akan dibunuh sesuai dengan hokum qisas. Hal tersebut dilarang karena termasuk perbuatan putus asa dari rahmat Allah Swt.

Beberapa alasan yang menjadi sebab diminatinya akad *murabahah* ini adalah sebagai berikut :

- a. *Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi pembiayaan jangka pendek dan dibandingkan dengan sistem Profit and Loss Sharing (PLS), lebih mudah;
- b. *Mark-up* dalam *murabahah* dapat ditentukan secara pasti yang merupakan jaminan bagi LKS dalam memberikan *return* kepada penyimpan dana dan juga dapat melakukan perbandingan dengan tingkat bunga yang ada di bank konvensional;
- c. *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS;
- d. *Murabahah* tidak memungkinkan LKS untuk mencampuri manajemen bisnis, karena LKS bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam *murabahah* adalah hubungan antara penjual dan pembeli atau pemberi dan penerima pembiayaan.

Bentuk pembiayaan yang berdasarkan *murabahah* dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk

pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan dan sebagainya. Konsep dan aplikasi pembiayaan dengan akad *murabahah* yang sederhana dan memudahkan penanganan administrasi bank syariah merupakan faktor utama bank Syariah di Indonesia lebih banyak menerapkan prinsip *murabahah* dalam pembiayaan.

Sebagai lembaga keuangan syariah BUMDesa Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu yang menggunakan prinsip syariah yang menjalankan konsep *murabahah*, yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Di dalam praktek *murabahah* yang dilakukan BUMDesa Syariah Kembang Setanjung yaitu pihak BUMDesa tidak menunjukkan barang sebagai objek *murabahah* melainkan hanya menyediakan uang tetapi BUMDesa menyediakan surat kuasa untuk menguasai pembeli (*mustariy*) untuk membeli barang sendiri dan disepakati setelah akad *murabahah* dilaksanakan, karena pihak BUMDesa tidak ingin menanggung resiko tinggi atas nasabah yang tidak jujur, kemudian pihak BUMDesa mengganti akad *mudharabah* menjadi akad *murabahah* tetapi masih dengan skema *mudharabah*.

Adapun system keuntungan yang ditentukan pihak BUMDesa yaitu 1,75 % per bulan dikalikan modal awal atau 21 % per tahun, 42 % dua tahun dan seterusnya bukan dari pembelian suatu barang yang real ditambah keuntungan, kemudian dilakukan secara berkali-kali dalam satuan waktu

selama periode peminjaman berakhir. Dimana BUMDesa menetapkan system bunga flat/tetap (perhitungan bunga selalu sama setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentase bunga dikalikan pokok pinjaman. Praktek pembiayaan ini dilakukan oleh pengusaha kecil kebawah seperti pedagang, petani, dan sebagainya. Hal ini terjadi karena pihak BUMDesa sudah menyusun peraturan dimana nasabah harus mengikuti prosedur yang sudah dibuat dan mensyaratkan bagi hasil sebagai tambahan atas uang yang dipinjam sesuai kesepakatan.

Masyarakat umum juga tidak mau tahu mengenai produk *murabahah* yang dipraktekkan oleh BUMDesa Syariah Kembang Setanjung. Mereka hanya mau mudahnya saja karena proses pencairan dana lebih cepat dan mudah, tanpa melihat secara proses dan praktek *murabahah* yang dilakukan BUMDesa.

Focus dalam peneltian ini dan berangkat dari kegelisahan akademik tentang persoalan penerapan pembiayaan *murabahah* dilembaga keuangan sayriah dalam hal ini BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, dimana masyarakat umum masih menganggap sebagai transaksi pembiayaan yang berbasis mark-up (keuntungan pendapatan) atau mengambil keuntungan dari bunga. *Murabahah* sebagai salah satu skim produk lembaga keuangan syariah masih *debatable* dikalangan ulama fiqh komtemporer. Sebuah survey menemukan bahwa *murabahah* merupakan produk pilihan yang sangat favorit dalam operasionalisasi lembaga keuangan syariah dibandingkan *mudharabah* mengingat pertimbangan resiko dan *profit* dari *mark-up* harga jual. Meskipun



ada sebagian yang menganggap bahwa *mark-up* hampir sama dengan system bunga.

Sampai saat ini pendapat umum masyarakat tentang pembiayaan *murabahah* adalah sama dengan system kredit pada perbankan konvensional. Hal ini disebabkan karena dalam praktek akad pembiayaan *murabahah* terjadi perubahan-perubahan yang mencontoh kepada kemiripan praktek dalam kredit pada bank konvensional. Masyarakat pun cenderung mengeluhkan tingkat pembiayaan *murabahah* yang relative mahal.

Berdasarkan pemaparan di atas, peneliti memandang praktek dari pembiayaan *murabahah* semacam ini tidak sesuai dengan konsep syariah karena tidak adanya akad *wakalah* pada pembiayaan *murabahah* dan juga adanya keuntungan yang diambil berulang-ulang ditentukan dari uang yang dipinjam dan lamanya waktu pelunasan. Jika pembeli (*mustariy*) membayar dengan waktu yang lebih singkat akan mendapatkan bagi hasil dalam keuntungan penjual (*ba'i*) yang nominalnya lebih sedikit, akan tetapi terbebani dengan jumlah setoran yang berkali-lipat seterusnya sampai pinjaman terbayarkan. Semakin lama pembayaran cicilan maka semakin besar pula jumlah uang yang disetorkan. Pada posisi ini ada pihak yang diuntungkan dan ada pihak yang dirugikan karena ketidak seimbangan antara nasabah dengan BUMDesa dalam bagi hasil bukan keuntungan yang disepakati bersama yang semestinya didapat oleh pembeli.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “ TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP

PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA BUMDES SYARIAH KEMBANG SETANJUNG KECAMATAN TAMBUSAI UTARA KABUPATEN ROKAN HULU”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Keb. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu?
2. Apakah dalam praktek akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Keb. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah sesuai dengan syariah Islam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini dilakukan yaitu untuk mengetahui praktek akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Keb. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu dan untuk mengetahui dalam akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Keb. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah sesuai dengan syariah Islam.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah pemikiran bagi pengembangan ilmu dan pengetahuan, khususnya dalam mengkaji dan menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan akad *murabahah* di lembaga keuangan

seperti BUMDesa, dan bermanfaat bagi perkembangan dunia akademis pada masa yang akan datang.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dan bahan masukan bagi masyarakat dalam mengenali dan memahami bagaimana system pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah agar tidak tergelincir kedalam system riba, dan juga bermanfaat bagi pihak BUMDesa Syariah agar meluruskan kembali system pembiayaan sesuai dengan syariah yang berlaku dan tetap berpegang teguh pada system syariah yang diridhoi Allah Swt.

## E. Tinjauan Pustaka

Akad *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Akad *Murabahah* menekankan adanya pembelian produk berdasarkan permintaan konsumen dan proses penjualan kepada konsumen dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, bila terkait dengan pihak bank diwajibkan untuk



menerangkan tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.

Dalam konteks ini, lembaga keuangan tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli sesuatu, akan tetapi pihak banklah yang wajib membelikan sesuatu pesanan nasabah pada pihak ketiga dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Landasan hukum *murabahah* diatur dalam Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV 2000 tentang *murabahah*. System *murabahah* merupakan akad jual beli yang memiliki landasan hukum berdasarkan pada dalil-dalil Al-Qur'an, hadits dan/atau ijma' ulama. Berikut dalil yang memperbolehkan praktek *murabahah* sesuai dalam firman Allah SWT QS. al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

*“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena (tekanan) penyakit gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapatkan peringatan dari Tuhannya lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya, dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa yang mengulangi (mengambil riba), maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.*

Al-Qur'an, surat An-Nisa'ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبِطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela diantaramu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”.*

Dari penjelasan ayat-ayat al-Qur'an diatas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa, jual beli hukumnya adalah boleh, sedangkan ketidakbolehan hukum Islam terjadi adanya *riba*. Karena Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara batil, baik karena ada unsur *riba* atau yang lainnya yang tidak diperbolehkan dalam Syariah. Dan segala transaksi yang didasari faktor saling meridhai adalah boleh, kecuali jika terdapat ajaran Syariat yang mengharamkannya.

Selanjutnya, Hadist Riwayat Imam Bukhari:

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَاحِدِ: حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ:  
ذَكَرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ: الرَّهْنُ فِي السَّلْمِ, فَقَالَ: حَدَّثَنِي الْأَسْوَدُ عَنْ  
عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ النَّبِيَّ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ  
إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ. (رواه البخاري)

Artinya:

*“Mu'alla bin Asad menyampaikan kepada kami dari Abdul Wahid, dari al-A'masy, dia bersama Ibrahim membahas tentang hokum*

*melakukan gadai dalam akad pemesanan, kemudian dia menyampaikan hadits dari al-Aswad, dari Aisyah bahwa Nabi Muhammad Saw memesan makanan dari orang Yahudi secara kredit dan menggadaikan baju besinya kepada orang tersebut”.*

Dari keterangan hadits-hadits diatas, dapat disimpulkan bahwa, dibolehkannya transaksi jual beli tidak secara tunai, sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW, beliau melakukan transaksi muamalah yang berupa jual beli tidak secara tunai.

Akad *murabahah* ini terdiri dari beberapa aspek, antara lain sebagai berikut:

1. Transaksi Jual Beli, yaitu pihak pertama dan pihak kedua sepakat melakukan transaksi jual beli misalnya sepeda motor dengan harga beli Rp 15.000.000 kemudian dijual ke pihak kedua dengan harga Rp 18.600.000, pihak kedua menerima dengan baik dan sepakat membayar DP sehingga kesepakatan dianggap sah.
2. Jangka Waktu, yaitu hutang yang diberikan untuk jangka waktu selama 12 bulan, dalam hal barang jaminan hilang atau rusak berat maka jangka waktu akan berakhir pada saat terjadinya resiko dan sisa hutang harus dilunasi oleh pihak kedua, dan berakhirnya jangka waktu (12 bulan) tidak berarti hutang secara otomatis menjadi lunas jika pihak kedua belum melakukan pelunasan secara nyata.
3. Pembayaran, yaitu pihak kedua akan melakukan pembayaran hutang pokok dan margin kepada pihak pertama sesuai dengan jadwal angsuran terlampir, apabila pembayaran jatuh pada hari jum'at atau hari libur maka



pembayaran dilakukan pada hari kerja sebelumnya, pihak kedua dapat melakukan pembayaran dipercepat atau dalam jumlah yang banyak, dan apabila pihak kedua telah melunasi hutangnya pihak pertama wajib menyerahkan kembali kepemilikan dan segala dokumen yang diterima dari pihak kedua.

4. Agunan atau Jaminan, pihak kedua menyerahkan barang miliknya sebagai jaminan yang nilai taksiran harga pasar dari jaminan, pihak kedua menyatakan bahwa jaminan tersebut tidak sedang dalam status jaminan kepada pihak lain, serta tidak sebagai objek sangketa.
5. Pemeliharaan barang jaminan. Jaminan wajib dipelihara/dijaga dari segala resiko kerusakan dan kehilangan selama hutang belum lunas dan pihak pertama berhak melakukan pemeriksaan tentang kondisi jaminan.
6. Cidera Janji. Pihak kedua dinyatakan cidera janji atau terbukti lalai apabila tidak melaksanakan pembayaran angsuran atau menunggak selama 3 bulan, dan sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak melaksanakan pembayaran pelunasan.
7. Force Majeur. Yakni apabila terjadi bencana alam (banjir, gempa bumi, huru hara) yang mengakibatkan jaminan menjadi musnah/rusak berat, maka menjadi kewajiban pihak kedua untuk menyerahkan barang lain yang nilainya sama dengan nilai jaminan sebelumnya.
8. Kuasa dan Eksekusi. Apabila pihak kedua melakukan cidera janji, maka pihak pertama diberikan kuasa untuk mengambil alih jaminan selanjutnya menjual jaminan untuk pelunasan hutang pihak kedua. Apabila hasil

penjualan jaminan tidak cukup untuk membayar seluruh hutang pihak kedua, maka pihak pertama punya hak untuk menagih sisa hutang pihak kedua..

9. Larangan dan Sanksi. Pihak kedua dilarang memalsukan dan menghilangkan kerangan yang tidak benar, selama perjanjian hutang belum berakhir maka pihak kedua mengalihkan atau menggadaikan jaminan kepada pihak lain.
10. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Kuasa yang dijelaskan dalam surat tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
11. Penyelesaian Perselisihan. Apabila terjadi perselisihan dalam melaksanakan perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat dengan dilandasi oleh itikad baik dari masing-masing pihak. Apabila cara musyawarah tidak tercapai, maka kedua pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri setempat.
12. Ketentuan Tambahan. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini, akan diatur berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak kedalam akta atau surat yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini.

## **F. Konsep Operasional**

Kerangka kerja konseptual adalah artikel yang menunjukkan hubungan antara konsep-konsep tertentu yang ingin diperiksa atau akan diteliti

(Soekanto, 1990: 132). Adapun konsep operasional dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

*Akad murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Secara istilah *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan harga keuntungan yang disepakati (Syafi'i Antonio, 2001: 101).

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/VI/2000 juga menjelaskan bahwa, *murabahah* adalah jual beli barang 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.

Adapun cara kerja atau pelaksanaan Akad Murabahah mengharuskan pembiaya membeli barang untuk disediakan kepada pembeli yang tidak mampu beli secara langsung. Pembiaya dapat menjual barang kepada pembeli dengan harga beli awal ditambah keuntungan. Pembiaya mengambil keuntungan hasil dari menaikkan harga diawal pesan barang yang disetujui oleh pembiaya dan pembeli. Sebelum pembiayaan tersebut disepakati oleh kedua pihak maka pembeli dapat memilih durasi pembiayaan secara kredit yang disediakan oleh pembiayaan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2015 tentang pendirian, pengurusan dan pengelolaan, dan pembubaran Badan Usaha Milik Desa, Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintah, kepentingan



masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

BUMDesa adalah badan usaha milik desa yang dikelola oleh pemerintah desa dan berbadan hukum. Yang mana BUMDesa ini sebagai salah satu unit usaha simpan pinjam yang bergerak pada bidang jasa. BUMDesa Syariah Kembang Setanjung merupakan salah satu lembaga keuangan masyarakat yang berada di Desa Tanjung Medan Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu. BUMDesa Syariah Kembang Setanjung didirikan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan keputusan Kepala Desa yaitu PerDes Nomor 10 Tahun 2018, yang memiliki usaha utama simpan pinjam dengan menggunakan sistem bagi hasil yang telah dirintis dari UED-SP hingga saat ini masih berjalan dengan baik. Tujuan didirikan BUMDesa Syariah Kembang Setanjung ini yaitu untuk menciptakan sebuah lembaga perekonomian masyarakat sebagai sarana untuk meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi umat Islam

#### **G. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Hukum Empiris atau survey. Metode penelitian Hukum Empiris atau survey disusun dengan sistematika sebagai berikut:

##### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Empiris (*Field Research*), yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai

sumber utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian Empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan (Bambang Sunggono, 2003: 43).

Sedangkan dilihat dari sifatnya adalah deskriptif analitis, yang bertujuan bahwa penelitian ini hanya mengumpulkan data, menganalisa, menyusun, mengklarifikasi serta menyajikan sehingga ditemukan gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, yang berada di Jl. Diponegoro RT 003/RW 005 Desa Tanjung Medan Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu.

## 3. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama yang secara umum disebut narasumber langsung. Data ini tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun dalam bentuk file-file. Dalam sumber penelitian ini data diperoleh langsung dari tempat penelitian yaitu BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber tidak langsung yakni berupa dokumen dan arsip. Metode ini dimaksudkan untuk menggali data keputusan dan konsep-konsep serta catatan yang berkaitan dengan akad *murabahah*. Selanjutnya, catatan harian, buku-buku tentang ekonomi Islam, dan buku yang berkaitan dengan lembaga keuangan Islam. Sumber-sumber ini dijadikan sebagai referensi dalam memahami pelaksanaan akad *murabahah* dalam perspektif Islam.

4. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian, yang menjadi populasi adalah seluruh pekerja BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu yang terdiri dari Direktur, Pengawas, Staf, dan Nasabah.

Adapun teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara *Purposive Sampling*, yaitu teknik penentuan dengan pertimbangan tertentu, dimana peneliti menganggap bahwa seseorang tersebut memiliki informasi yang diperlukan dalam penelitian.

**Table 1. Daftar Populasi dan Sampel**

No	Unit Populasi	Populasi	Sampel
1.	Direktur	1	1
2.	Pengawas	3	1
3.	Staf	5	2
4.	Nasabah	30	4

Sumber: Data olahan lapangan tahun 2020



## 5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dari penelitian ini, penulis menggunakan metode-metode berikut:

### a. Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses interaksi komunikasi yang dilakukan oleh setidaknya dua orang, atas dasar ketersediaan dan dalam setting alamiah, dimana arah pembicaraan mengacu kepada tujuan yang telah ditetapkan.

Wawancara dalam penelitian ini terdiri dari tiga bentuk yaitu: *Pertama*. Wawancara terstruktur yaitu wawancara langsung kepada pihak-pihak yang terkait, dimana pertanyaan dan kategori jawaban telah disiapkan untuk mendapatkan kejelasan tentang suatu fenomena. *Kedua*, wawancara semi terstruktur yaitu wawancara yang diajukan kepada kepala pimpinan, staf, karyawan, Dewan Pengawas Syariah (DPS), dan nasabah BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, dimana pertanyaan sangat terbuka yakni peneliti hanya menggali *guideline* wawancara sebagai pedoman penggalan data. Karena tujuan wawancara adalah untuk memahami suatu fenomena. *Ketiga*, wawancara tidak terstruktur, wawancara ini dilakukan langsung kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, dimana pertanyaan yang diajukan bersifat terbuka dan bertujuan untuk memahami suatu fenomena.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, tarnskip, buku, surat kabar, majalah, prastati, notulen, rapat, agenda, nilai-nilai dan gagasan yang diungkapkan dalam dokumen yang dihasilkan. Pengumpulan data melalui dokumentasi ini dilakukan guna memperoleh data lebih dalam mengenai akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung.

6. Analisis Data

Langkah selanjutnya setelah data-data terkumpul maka peneliti melakukan analisis data. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normative kualitatif. Normative karena penelitian hukum yang berpangkal pada peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum, sedangkan kualitatif karena semua data disusun dan disajikan secara sistematis, kemudian dianalisis oleh peraturan perundang-undangan atau ketentuan yang dijadikan sebagai data sekunder oleh peneliti dalam bentuk deskripsi dan tidak memakai perhitungan atau rumus statistic.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode yang digunakan dalam penarikan kesimpulan ini ialah metode Induktif. Metode induktif ialah suatu proses untuk menarik kesimpulan di mulai dari hal-hal khusus dari contoh-contoh dan fakta-fakta kongkrit dan seterusnya yang kesimpulan bersifat umum.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Akad *Murabahah*

##### 1. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari bahasa Arab yaitu *ribh* (ربح) yang artinya “keuntungan”. Kamus Ali Mutahar juga menjelaskan bahwa, kata *murabahah* dalam Bahasa Arab adalah *murabahah* (مرباهة) asal kata dari isim masdar حبر yang artinya keuntungan atau laba. Jadi, pada dasarnya *murabahah* secara bahasa yaitu keuntungan atau laba (Ali Mutahar, 2005: 552).

Sedangkan menurut istilah, menurut Muhammad, *murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Menurut Syafi’i Antonio (2001: 101), secara istilah *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan harga keuntungan yang disepakati. Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/VI/2000 juga menjelaskan bahwa, *murabahah* adalah jual beli barang 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. Adapun pengertian *murabahah* yang dikemukakan oleh para ulama sebagai berikut:

- a. Dalam buku *Bidayatul Mujtahid*, karya Ibnu Rusyd,



mendefinisikan *murabahah* menurut Ibnu Rusyd ialah: “Jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu, dinar atau dirham”.

- b. Menurut Sayyid Sabiq, mendefinisikan *murabahah* ialah: “Sebagai penjualan dengan harga pembelian barang berikut keuntungan yang diketahui”.

Selanjutnya, Wiroso (2005: 13) mengemukakan bahwa *murabahah* didefenisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang sehingga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up*/keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Dari beberapa pengertian akad *murabahah* tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *murabahah* merupakan pembiayaan terhadap keperluan nasabah dengan menyampaikan harga jual asli dari *supplier* dengan system *margin* atau keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

## 2. Dasar Hukum *Murabahah*

- a. Dasar hukum *murabahah* dalam al-Qur’an adalah:

Firman Allah QS. al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا, وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena (tekanan) penyakit gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. **Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.** Barang siapa mendapatkan peringatan dari Tuhannya lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya, dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa yang mengulangi (mengambil riba), maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.

Al-Qur'an, surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبِطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela diantaramu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”.

Dari penjelasan ayat-ayat al-Qur'an diatas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa, jual beli hukumnya adalah boleh, sedangkan ketidak bolehan hukum Islam terjadi adanya *riba*. Karena Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara batil, baik karena ada unsur *riba* atau yang lainnya yang tidak

diperbolehkan dalam Syariah. Dan segala transaksi yang didasari faktor saling meridhai adalah boleh, kecuali jika terdapat ajaran Syariat yang mengharamkannya.

b. Al-Hadits

Hadist Riwayat Imam Bukhari:

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَاحِدِ: حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ: ذَكَرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ: الرَّهْنَ فِي السَّلْمِ، فَقَالَ: حَدَّثَنِي الْأَسْوَدُ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ النَّبِيَّ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ. (رواه البخاري)

Artinya:

*“Mu’alla bin Asad menyampaikan kepada kami dari Abdul Wahid, dari al-A’masy, dia bersama Ibrahim membahas tentang hukum melakukan gadai dalam akad pemesanan, kemudian dia menyampaikan hadits dari al-Aswad, dari Aisyah bahwa Nabi Muhammad Saw memesan makanan dari orang Yahudi secara kredit dan menggadaikan baju besinya kepada orang tersebut”.*

Dari keterangan hadits-hadits diatas, dapat disimpulkan bahwa, dibolehkannya transaksi jual beli tidak secara tunai, sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW, beliau melakukan transaksi muamalah yang berupa jual beli tidak secara tunai.

c. Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: *“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.*

Maksud dari kaidah ini adalah, bahwa dalam setiap transaksi



muamalah, pada dasarnya boleh, seperti halnya jual- beli, sewa- menyewa, kerjasama (*mudharabah* atau *musyarakah*), dan lain sebagainya, kecuali yang diharamkan seperti mengakibatkan kemadharatan, judi, dan *riba*.

Dari dasar hukum al-Qur'an, al-Hadits dan kaidah fiqh maka diperbolehkannya *murabahah* karena dasar hukum tersebut adalah dasar utama dari hukum Islam.

### 3. Landasan Hukum *Murabahah* dalam Fatwa DSN MUI:

Perihal *murabahah* diatur dalam Fatwa DSN No: 04/DSN- MUI/IV 2000 tentang *murabahah*, yang mengatur hal-hal berikut:

- 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 pembelian barang dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga senilai harga beli yang ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga 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.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan ketentuan *murabahah* kepada nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada nasabah
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesanya secara sah dengan pedagang
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, 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 kurugiannya kepada nasabah
- g. Dalam pelaksanaan *murabahah* ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan nasabah bertujuan supaya nasabah serius dengan pemesannya. Hutang dalam *murabahah* dapat dilakukan dengan sebagai berikut:
  - h. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah*, tidak ada kaitanya 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
  - i. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
  - j. Jika penjual barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan
  - k. awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan
  - l. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya
  - m. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau tidak salah satu pihak tidak menunaikan kewajibanya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah



tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

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

#### 4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Perjanjian jual beli *murabahah* merupakan perbuatan hukum terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum harus dipenuhi syarat dan rukun jual beli *murabahah*. Adapun Rukun *Murabahah* sebagai berikut:

- a. Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytary* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- c. *Sighat* (*ijab dan qobul*) yaitu ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, serta mengandung serah terima .

Selanjutnya, Mardani (2012: 137) mengemukakan tentang beberapa syarat dalam melakukan transaksi akad *murabahah* meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan si penjual). Artinya, keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai

konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan resiko dapat mengambil keuntungan.

- b. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan syarat sah *murabahah*.
- c. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.
- d. Dalam system *murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, disamping harus memenuhi rukun jual beli, ada syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah sehingga tidak terjadi rusak pada akad tersebut. Adapun syarat-syarat Syarat *Murabahah* sebagai berikut:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba

- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara utang.

Jadi, disini terlihat adanya unsur keterbukaan. Secara prinsip, jika salah satu syarat tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan yaitu melanjutkan pembelian seperti apa adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual, atau dapat membatalkan kontrak.

Syarat syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* menurut Wahbah az-Zuhaili adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian)
- b. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual.
- c. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat* (barang yang memiliki varian serupa).
- d. Jual beli *murabahah* pada barang-barang *ribawi* hendaknya tidak menyebabkan terjadinya *riba nasiah* terhadap harga pertama.
- e. Transaksi yang pertama hendaknya sah.

Dengan terpenuhinya syarat dan rukun tersebut di atas, dalam setiap transaksi perbankan syariah, maka kegiatan tersebut dinyatakan sah karena perikatan telah dilakukan sesuai dengan Syariah.

## 5. Jenis-jenis *Murabahah*

Berdasarkan jenisnya *murabahah* terbagi menjadi dua yaitu:



a. *Murabahah* dengan Pesanan (*murabahah to the purchase order*).

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Jika bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya, sedangkan yang bersifat yang tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut (Sri Nurhayati, 2008: 163).

Pembayaran angsuran atau cicilan adalah pembayaran yang dilakukan kemudian setelah penyerahan barang baik secara tangguh atau secara angsuran. Bahasa konvensional adalah cicilan kredit.

b. *Murabahah* Tanpa Pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan ini maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli (Wiroso, 2005: 37).

*Murabahah* umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri. Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi

dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syari'ah di Indonesia banyak menggunakan *murabahah* secara berkelanjutan, seperti untuk modal kerja. Padahal sebenarnya, *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad. *Murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai untuk skema tersebut.

#### **6. Tujuan digunakan *Murabahah***

Tujuan Pembiayaan perjanjian kredit dan akad *murabahah* sama-sama memberikan bantuan atau fasilitas agar nasabah debitur dapat memiliki sebuah barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Kemudian mencari pengalaman. Pemesanan memilih sistem pembelian ini, yang biasa dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut. Berdasarkan tujuan diatas bahwa *murabahah* memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan barang dan dapat mencari informasi mengenai harga suatu barang.

#### **7. Pembiayaan *Murabahah* Pada Lembaga Keuangan Syari'ah**

Lembaga keuangan Syariah adalah lembaga penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif (untung-untungan) yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan, dan berprinsip pada keadilan (Diana

Yumanita, 2005: 4).

Menurut ketentuan sebuah koperasi harus memiliki ijin usaha dari instansi yang berwenang sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan. Dalam BAB VIII kegiatan usaha pasal 54 (1) koperasi melaksanakan kegiatan usaha untuk memenuhi kebutuhan anggota dan masyarakat dibidang produksi, distribusi, pemasaran, jasa, simpan pinjam serta bidang usaha lainnya. Kegiatan usaha dapat dilaksanakan dengan pola pelayanan konvensional atau berdasarkan prinsip ekonomi syari'ah. Salah satunya pembiayaan *murabahah* dalam praktik lembaga keuangan syari'ah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 04/DSN- MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

*Murabahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun, demikian bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh lembaga keuangan syari'ah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan dengan syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah. Dalam pembiayaan ini BUMDesa sebagai pihak dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan. Sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.

*Murabahah* merupakan produk lembaga keuangan syari'ah dalam



pembiayaan pembelian barang lokal ataupun internasional. *Murabahah* merupakan transaksi jual beli barang antara BUMDesa dan nasabah, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Harga barang dalam perjanjian *murabahah* dibayar nasabah (pembeli) secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proposional sesuai dengan cicilan yang telah dibayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank dirundingkan dan ditentukan di muka antara bank dan nasabah (Andrian Sutedi, 2009: 95).

Lembaga keuangan Islam umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah guna pembelian barang. Pembiayaan *murabahah* terjadi apabila seseorang datang kepada BUMDesa untuk meminjamkan dana guna membeli produk tertentu seperti mobil, rumah dan sejenisnya. Upaya memiliki benda harus dilakukan melalui transaksi jual beli dengan BUMDesa. Dalam konteks ini BUMDesa bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Jika BUMDesa memberikan pinjaman (dalam pengertian konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dimaksud, pihak BUMDesa tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman yang diberikan. Namun sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, BUMDesa tidak mungkin untuk melakukannya. Oleh karena itu, akad yang dilakukan dalam bentuk jual beli, sehingga pihak bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual dan keuntungan tersebut dibolehkan dalam hukum Islam.

Terlepas dari ketentuan syara' yang telah melarang secara tegas (kecuali jual-beli salam dan istisna), bagaimana mungkin tanpa adanya barang yang diperjual-belikan dapat dilakukan. Dari tinjauan "rukun jual-beli", salah satu diantaranya adalah tersedianya barang yang menjadi obyek transaksi. Jadi dengan demikian, ketiadaan barang yang menjadi obyek transaksi, maka akan membatalkan transaksi jual-beli tersebut.

Keuntungan BUMDesa dalam pembiayaan *murabahah* tidak dipengaruhi oleh lamanya waktu pembayaran cicilan. Berapapun jangka waktu pembayaran cicilan. Lazimnya keuntungan hanya diambil "satu kali" saja. Misal terdapat transaksi jual-beli *handphone* seharga Rp 2 juta (harga pokok 1,8 juta ditambah keuntungan Rp (200.000) dengan tempo pembayaran selama 1 bulan. Apakah pembeli membayar sebelum jatuh tempo, ataupun bahkan lewat, total pembayaran tetap sebesar Rp 2 Juta. Karena ini adalah transaksi jual-beli (barang), dan bukan pinjam meminjam uang yang keuntungannya hanya diambil sekali dalam satu transaksi.

Jadi dapat di simpulkan bahwa, *murabahah* sebagaimana konsep lembaga keuangan Islam tampaknya sangat populer dikalangan LKI karena sederhana, mudah, sangat menguntungkan pihak bank dan terhindar dari segala macam resiko.

#### **8. Margin Keuntungan *Murabahah***

Lembaga Keuangan Islam (LKI) secara teoritis bebas untuk memberikan keuntungan (tambahan atau selisih lebih dari harga jual

atas harga beli yang berasal dari suatu transaksi jual-beli barang) apapun yang dapat mereka lakukan dalam perjanjian *murabahah* (Abdullah Saeed, 2004: 163).

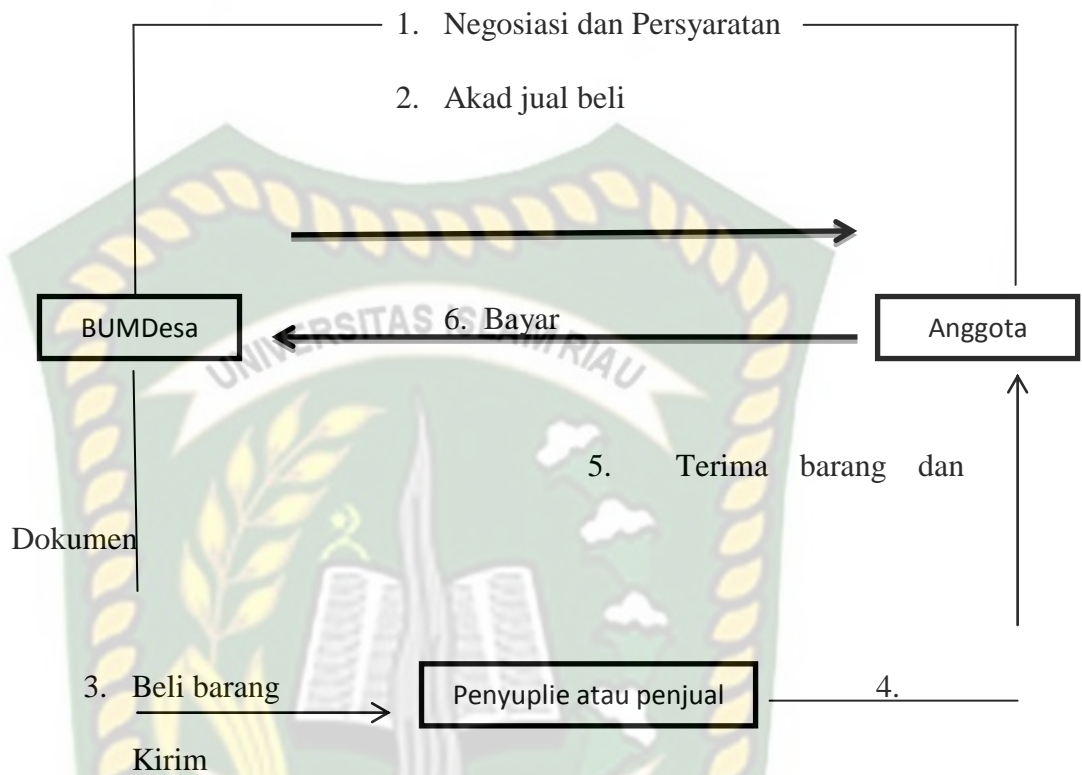
Bank Syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *natural certainly contracts* (NCC) yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*) seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, salam dan istishna.

Margin keuntungan adalah rasio profitabilitas yang mengukur efektifitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan dan investasi.

Dari harga pokok dengan harga jual suatu produk *murabahah*. Penentuan harga merupakan aspek yang sangat penting, mengingat harga sangat menentukan laku tidaknya suatu produk dan jasa yang ditawarkan. Jika harga jual *murabahah* yang ditawarkan terlalu tinggi, maka daya beli nasabah rendah atau kurang diminati dan sebaliknya berdasarkan hukum permintaan. Secara teknik margin keuntungan adalah presentase tertentu yang ditetapkan pertahun, perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, jika secara bulanan maka ada 12 bulan dalam setahun.



### 9. Alur Transaksi *Murabahah*



**Gambar 1. Alur Transaksi *Murabahah***

Teknik pelaksanaan *murabahah*

- a. Anggota harus baligh atau cakap hukum dan mempunyai kemampuan membayar
- b. Harga jual ditentukan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan waktu
- c. BUMDesa dapat meminta uang muka jika diperlukan. Uang muka merupakan pengurang dari kewajiban anggota kepada BUMDesa. Besarnya relatif karena berdasarkan kesepakatan.
- d. Jangka waktu diupayakan tidak melebihi satu tahun. Jika lebih,

harus di keluarkan SK dari pengurus.

- e. Jika anggota ingkar janji dalam pembayaran angsurannya, BUMDesa berhak mengenakan denda, kecuali disebabkan adanya musibah
- f. Jika anggota melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo, ia dapat diberikan *muqassah* yaitu potongan margin berdasarkan kebijakan manajemen koperasi syariah
- g. BUMDesa diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada anggota atas piutang *murabahah*
- h. Dokumen yang dibutuhkan adalah Formulir pengajuan pembiayaan, Kelengkapan dokumen pendukung, Surat persetujuan prinsip, Akad jual beli, Surat permohonan realisasi murabahah, Tanda terima uang untuk wakalah, dan Tanda terima barang yang ditandatangani anggota.

#### **10. Hikmah kesyariatan *Murabahah***

Murabahah disyari'atkan karena adanya hikmah yang agung. Dengan *murabahah* akan mempermudah manusia untuk mencari rizki dan mendorong manusia untuk memegang amanat. Karena manusia dengan kebodohan dan kesederhanaannya tidak mengetahui nilai barang dagangan yang dikehendaki oleh pembeli, sementara penjual tidak menerima pembelian orang lain kecuali dengan tambahan harga beli dengan maksud mendapatkan keuntungan sehingga dengan keuntungan itu ia dapat melangsungkan kehidupannya. Untuk itu disyari'atkannya

murabahah yaitu penjual menyebutkan harga beli barang kepada pembeli dan pembeli boleh membelinya dengan syarat memberikan harga tambahan yang telah ditentukan penjual dari harga pokok pembeliannya.

Kalaulah pemilik barang menjualnya dengan disertai tambahan harga penjualan dari harga pokoknya seraya ia mengatakan: “saya harus mendapat tambahan sekian atau saya meminta keuntungan uang senilai itu dari kamu”. Maka tidak diragukan lagi bahwa setiap orang mengerti dan mengakui adanya manfaat *murabahah* yang berguna bagi manusia.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, hikmah murabahah sangat besar yaitu dengan ketidaktahuan manusia mengenai barang dagangan yang di inginkan karena penjual menyebutkan harga beli barang kepada pembeli kemudian di tambah keuntungan yang disepakati. Dengan adanya hikmah ini memberi yang berguna bagi manusia.

## **B. Gambaran Umum BUMDesa Syariah Kembang Setanjung**

### **1. Sejarah Berdirinya BUMDesa Syariah Kembang Setanjung**

BUMDesa Syariah Kembang Setanjung merupakan salah satu lembaga keuangan masyarakat yang berada di Desa Tanjung Medan Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu. BUMDesa Syariah Kembang Setanjung didirikan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan keputusan Kepala Desa yaitu PerDes Nomor 10 Tahun 2018, yang memiliki usaha utama simpan pinjam dengan menggunakan sistem bagi



hasil yang telah dirintis dari UED-SP hingga saat ini masih berjalan dengan baik. Tujuan didirikan BUMDesa Syariah Kembang Setanjung ini yaitu untuk menciptakan sebuah lembaga perekonomian masyarakat sebagai sarana untuk meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi umat Islam dengan sasaran utama para pedagang dan pengusaha kecil serta masyarakat umum lapis bawah di Kecamatan Tambusai Utara. Adapun target yang hendak dicapai adalah terbentuknya pusat perekonomian umat melalui kegiatan usaha mencapai kesejahteraan hidup umat.

Kantor BUMDesa Syariah Kembang Setanjung beralamat di Jl. Diponegoro RT003/RW005 Desa Tanjung Medan, dengan modal awal Rp 300.000.000 yang berasal dari APBD Kab Rokan Hulu sebagai hibah dari pemerintah setempat. Desa Tanjung Medan Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu memiliki luas wilayah 30 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 4.767 jiwa. Mata pencaharian utama di Desa ini yaitu perkebunan, dengan komoditas utama yang terdapat di Desa Tanjung Medan Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu yaitu Kelapa Sawit dan Karet. Hal ini dapat menjadi potensi desa yang mendukung operasi dan perkembangan BUMDesa Syariah Kembang Setanjung.

## **2. Profil BUMDesa Syariah Kembang Setanjung**

Nama : BUMDesa Syariah Kembang Setanjung  
Direktur : Ahmad Suheri, SE  
Didirikan pada Tanggal : 30 Agustus 2018

Alamat : Jl. Diponegoro RT003/RW005 Desa Tanjung  
Medan Kecamatan Tambusai Utara  
Kabupaten Rokan Hulu

Modal Awal : Rp 300.000.000 (APBD Kab Rokan Hulu)

Telepon : 0852-7152-9073

Email : [bumdesakembangsetanjung@gmail.com](mailto:bumdesakembangsetanjung@gmail.com)

### 3. Tujuan dan Sasaran BUMDesa Syariah Kembang Setanjung

Tujuan:

- a. Menyelamatkan kelompok-kelompok usaha lapisan masyarakat menengah kebawah dari situasi krisis ekonomi
- b. Menambah modal kerja bagi masyarakat lapisan paling bawah dan kecil
- c. Mengembangkan kelompok usaha masyarakat agar lebih produktif

Sasaran:

- a. Tersedianya dana permodalan untuk anggota
- b. Menghimpun dan menyalurkan kepada anggotanya yang melaksanakan aktifitas usaha yang produktif dan prospektif kepada para anggota.
- c. Memberikan pelayanan pembiayaan kepada anggotanya yang melaksanakan usaha untuk modal kerja dengan prosedur yang mudah dan murah.

### 4. Visi dan Misi BUMDesa Syariah Kembang Setanjung

Visi:

*“Terwujudnya ekonomi kerakyatan menuju masyarakat Desa Tanjung Medan yang mandiri, sejahtera, berdaya saing melalui*

*pemberdayaan masyarakat sesuai misi Kabupaten Rokan Hulu yakni membangun Desa dan menata Kota”.*

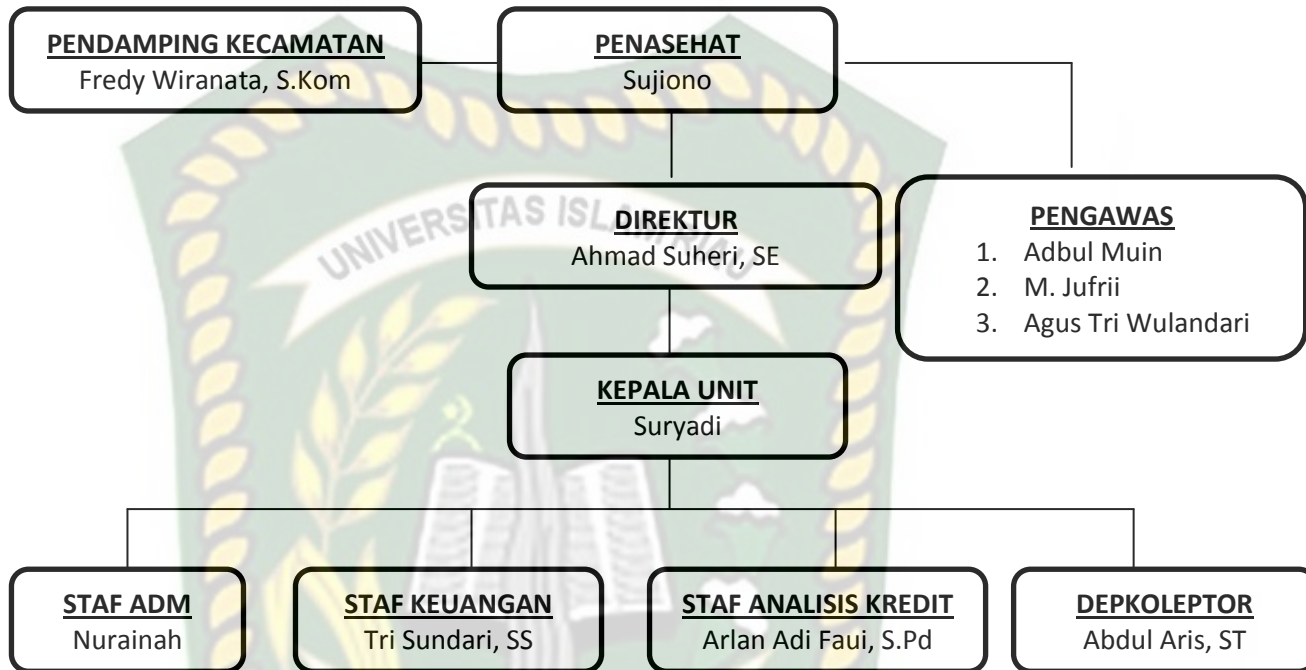
Misi:

- a. Mengembangkan usaha ekonomi masyarakat melalui pembinaan / pendampingan usaha, baik keadministrasian, management, keorganisasian / kelembagaan serta pendampingan kewirausahaan.
- b. Menciptakan masyarakat Desa Tanjung Medan yang religious, beradab dan berbudaya serta melestarikan alam yang indah (Negeri Suluk, Berpustakaan Hijau) melalui Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa).
- c. Membangkitkan semangat berusaha bagi masyarakat sehingga tercipta daya saing yang sehat dan meningkatkan taraf hidup masyarakat.
- d. Memberi bantuan modal usaha dalam bentuk pinjaman dengan syarat dan cara yang mudah.
- e. Kemandirian dan keberlanjutan usaha pemberdayaan masyarakat ditingkat kecamatan melalui usaha-usaha yang sah dan halal.
- f. Peningkatan kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana social dasar dan ekonomi masyarakat.
- g. Pengembangan jaringan kemitraan dan pemberdayaan masyarakat
- h. Mendukung fungsi dan peran pemerintah local dalam penuntasan kemiskinan dan perluasan kesempatan kerja.



## 5. Struktur Organisasi Susunan Lembaga BUMDesa Syariah Kembang

### Setanjung



Gambar 2. Struktur Organisasi BUMDesa Syariah Kembang Setanjung

## 6. Produk-produk BUMDesa Syariah Kembang Setanjung

Adapun produk-produk yang ditawarkan BMT Al Hikmah sangat variatif dan menarik yaitu berupa produk simpanan (funding) dan penyaluran dana (Lending) yang sesuai dengan syariat Islam. Adapun produk-produk tersebut yang ditawarkan antara lain:

### a. Produk penghimpunan dana

Produk penghimpunan dana yang dirancang khusus atas dasar syariah (dengan sistem bagi hasil) terdiri dari beberapa jenis

simpanan, seperti: Simpanan Sukarela, Simpanan Pelajar, Simpanan Qurban, Simpanan Haji dan Umrah.

b. Produk penyaluran dana

Sedangkan produk penyaluran dana berupa jenis pembiayaan berupa modal usaha dan sewa barang atau jasa. Beberapa jenis pembiayaan yang disediakan sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan Multi Barang dengan prinsip Jual Beli *Murabahah*
- 2) Pembiayaan Multi Jasa dengan prinsip *Ijaroh*
- 3) Pembiayaan mitra usaha kerjasama *mudharabah/musyarakah*

Dana simpanan dari masyarakat yang ada di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung dikelola secara secara produktif dan profesional dalam bentuk pembiayaan untuk pengembangan ekonomi umat. Berbagai produk pembiayaan diperuntukkan bagi mitra yang membutuhkan modal kerja usaha, pengadaan barang dan sewa barang atau jasa. Adapun jenis-jenis akad pembiayaan secara rinci sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan multi barang dengan prinsip jual beli *murabahah*

Pembiayaan multi barang yaitu pembiayaan dengan fasilitas yang ditujukan untuk anggota yang menginginkan barang atau peralatan untuk usaha guna untuk mendukung usaha anggota. Dengan menggunakan prinsip syariah berakadkan *murabahah*.

Pada BUMDesa Syariah Kembang Setanjung siap memberikan pelayanan pembiayaan kepada anggota yang menginginkan barang impian dengan mudah dan cepat. Adapun persyaratan dan keunggulan pada pembiayaan multibarang yaitu :

Persyaratan :

- Bersedia menjadi anggota BUMDesa Syariah Kembang Setanjung
- Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
- Memiliki usaha produktif dan prospektif
- Bersedia di survey lokasi usaha yang diajukan
- Melengkapi persyaratan administratif, yaitu : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengendarai Suami dan Istri yang masih berlaku, Fotocopy Kartu Keluarga (KK), NPWP, Fotocopy data pendukung usaha, Melampirkan fotocopy BPKB kendaraan, sertifikat tanah atau surat kios atau los pasar.

Ketentuan agunan berupa :

- Jaminan BPKB, yaitu : Melampirkan Fotocopy BPKB kendaraan yang dijaminkan, Fotocopy STNK yang masih berlaku, Foto Kendaraan, Cek fisik rangka dan nomer mesin kendaraan yang dijaminkan.

- Jaminan Sertifikat Tanah Hak Milik, yaitu : Melampirkan Fotocopy sertifikat tanah, Surat pengantar dari kelurahan, Melampirkan surat pajak (SPPT) yang asli, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan.
  - Sertifikat jaminan surat kios atau los pasar, yaitu : Melampirkan Fotocopy surat kios atau los pasar, Surat pengantar izin dari kelurahan pasar, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan.
- 2) Pembiayaan multi jasa dengan prinsip *ijarah*

Pembiayaan multi jasa yaitu fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi anggota yang terkendala dalam membayar biaya pendidikan, biaya sewa rumah, biaya sewa tempat usaha, biaya perawatan rumah sakit, biaya perjalanan dan biaya lain yang diperlukan. Pembiayaan multi jasa ini memakai prinsip jasa *ijarah*. Pada BUMDesa Syariah Kembang Setanjung siap membantu membayarkan kebutuhan biaya tersebut dan anggota mengembalikan pembiayaan dan jasanya. secara angsuran atau tempo sesuai dengan kesepakatan. Adapun syarat dan ketentuan yang harus diperhatikan oleh anggota saat mengajukan pembiayaan multi jasa sama seperti pembiayaan akad *murabahah* diatas.



3) Pembiayaan Mitra Usaha Kerjasama *Mudharabah* / *Musyarakah*.

Pembiayaan mitra usaha yaitu fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi anggota yang menginginkan permodalan dalam pengembangan usaha yang digelutinya, agar usahanya tersebut menjadi lebih besar dan menguntungkan. Pembiayaan mitra usaha ini memakai prinsip kerjasama *mudharabah* atau *musyarakah*. Pada BUMDesa Syariah Kembang Setanjung siap menjadi mitra sebagai pemodal ataupun bermitra sebagai partner dalam mengembangkan usaha anggota tersebut.

4) Pelayanan Lainnya

BUMDesa Syariah Kembang Setanjung selain bergerak dalam bidang usaha simpan pinjam dengan akad *murabahah* dan *mudharabah*, BUMDesa Syariah Kembang Setanjung juga memiliki pelayanan lainnya seperti BRILink dan menyediakan gas LPG bersubsidi (3 kg) dan gas LPG non subsidi (5,5 kg dan 12 kg).

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Prosedur Pelaksanaan Akad *Murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu

Akad *murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Secara istilah *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan harga keuntungan yang disepakati (Syafi'i Antonio, 2001: 101). Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/VI/2000 juga menjelaskan bahwa, *murabahah* adalah jual beli barang 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.

Mekanisme pelaksanaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah terstruktur mulai dari pengajuan permohonan sampai dengan pencairan pembiayaan, yakni:

##### 1. Pengajuan permohonan pembiayaan

Menurut Kasmir untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank maka tahap yang pertama pemohon harus mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal pembiayaan harus dilengkapi dengan dokumen yang dipersyaratkan oleh bank yang

bersangkutan (Kasmir, 105).

Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh penulis di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu, pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung mengharuskan nasabah memenuhi beberapa persyaratan dan dokumen yang sudah ditentukan oleh pihak bank ketika ingin melakukan pengajuan permohonan pembiayaan dan melakukan pengisian formulir. Persyaratan yang dimaksud adalah persyaratan umum dan persyaratan khusus seperti identitas diri nasabah, NPWP, foto berwarna 3x4, dan lain-lain.

Berdasarkan wawancara dengan salah satu nasabah BUMDesa Syariah Kembang Setanjung yang bernama Doni Trisetyo “dulu saya ketika ingin mengajukan pembiayaan ke BUMDesa saya diminta untuk menyerahkan beberapa dokumen sebagai syarat seperti KTP, pas foto, mengisi formulir, surat usaha dll”.

Berdasarkan operasional dilapangan, mekanisme pembiayaan sudah sesuai dengan system dari teori yang ada, yang diawali dengan pengajuan proposal pembiayaan oleh nasabah kepada BUMDesa. Hal tersebut juga selaras dengan standar pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan, dimana tahap awal dimulai dengan pengajuan surat permohonan pembiayaan yang dilengkapi dengan persyaratan yang diminta oleh BUMDesa.

## 2. Penyelidikan berkas/Verifikasi data

Penyelidikan berkas ditujukan untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai ketentuan. Selain itu, informasi yang telah dikumpulkan untuk diproses perlu dipastikan akurasiya karena proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data dan informasi yang lebih akurat. Data dan informasi yang akurat ini sangat diperlukan dalam pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu, seluruh data dan informasi yang dikumpulkan perlu melewati tahap verifikasi data.

Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh penulis, dimana dalam prakteknya verifikasi/pengecekan data dilakukan oleh BUMDesa Syariah Kembang Setanjung dengan teliti.

Berdasarkan wawancara dengan salah satu staf BUMDesa Syariah Kembang Setanjung yang bernama Suryadi, beliau menyatakan bahwa “kalo nasabah sudah memberikan persyaratan kepada kami, kami akan mengecek untuk mengetahui kelengkapan dan kebenaran data itu, kalo lengkap ya kita lanjut. Tapi kalo belum lengkap ya kami menghubungi dulu nasabahnya kemudian diminta untuk melengkapi data yang kurang”.

Berdasarkan konsep dan teori, mekanisme pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan system yang ada, yang diawali dengan pengajuan proposal pembiayaan oleh nasabah kepada BUMDesa dilanjutkan dengan verifikasi/pengecekan data. Hal tersebut juga selaras dengan standar pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan,



dimana pada tahap kedua ini dilakukan verifikasi dokumen calon nasabah. Namun, berdasarkan standar pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan pada tahap ini sekaligus dilakukan analisa pembiayaan baik penilaian jaminan maupun prinsip 5C. Selain itu, pada tahap ini pihak BUMDesa dapat membuat usulan pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah.

### 3. Penilaian kelayakan pembiayaan

Dalam penilaian layak atau tidak suatu pembiayaan disalurkan, maka perlu dilakukan penilaian pembiayaan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada Suryadi, beliau menyatakan bahwa “umumnya sih kalo sudah lengkap, kami segera melakukan analisis pembiayaan dengan prinsip 5C (*capital, character, capacity, collateral, condition of economy*).

#### a. *Character*

*Character* adalah keadaan sifat dari calon anggota yang akan menerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan suatu usaha tersebut maka akan dilakukan wawancara oleh pihak BUMDesa. Dari jawaban anggota maka akan diketahui karakter anggota yang menerima pembiayaan. Apakah calon anggota tersebut memiliki karakter kecerdasan, jujur, sehat dan baik. Untuk mengetahui anggota termasuk anggota yang baik atau tidak, apakah memiliki hutang dengan lembaga keuangan yang

lainnya.

b. *Capital*

*Capital* yaitu modal dapat dilihat dari pekerjaan calon anggota dan penghasilan yang dimiliki oleh anggota. Penilaian modal dilakukan untuk mengetahui apakah penghasilan dari usaha anggota cukup untuk membayar angsuran pembiayaan .

c. *Capacity*

*Capacity* adalah kemampuan anggota dalam mengelola suatu usaha dalam mendapatkan keuntungan. Kemampuan anggota untuk mengetahui kemampuan anggota untuk membayar kewajiban pada tepat waktu dengan sesuai perjanjian diawal akad.

d. *Collateral*

*Colateral* adalah jaminan atau agunan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh anggota sebagai jaminan atas pembiayaan yang telah diterima oleh anggota.

e. *Condition*

*Condition* adalah suatu kondisi ekonomi politik sosial. Yang mempengaruhi keadaan ekonomi anggota yang pada suatu saat akan mempengaruhi kelancaran usaha anggota tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah yang bernama Mujiyem “ketika data-data sudah diajukan maka masuk ketahap berikutnya yaitu seperti kegiatan Tanya jawab untuk mengetahui bagaimana dengan usaha yang saya jalankan dan kejelasan mengenai

kemampuan saya dalam membayar angsuran pembiayaan, kalau pihak BUMDesa nya yakin dengan jawaban saya maka lanjut ketahap berikutnya”.

Berdasarkan konsep dan praktik dilapangan, mekanisme pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan system yang ada, dimana analisis pembiayaan dilakukan setelah persyaratan dinyatakan lengkap oleh BUMDesa.

#### 4. Evaluasi Kebutuhan dan Keputusan Pembiayaan

Menurut Kasmir setelah melalui berbagai penilaian mulai dari kelengkapan dokumen serta penilaian yang meliputi semua aspek studi kelayakan pembiayaan, maka langkah selanjutnya adalah keputusan pembiayaan. Keputusan pembiayaan adalah menentukan apakah pembiayaan layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak, maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan pembiayaan mencakup akad pembiayaan yang ditanda tangani, jumlah pembiayaan yang diterima, jangka waktu pembiayaan, dan biaya-biaya yang harus dibayar. Keputusan pembiayaan biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusan tim. Begitu pula bagi pembiayaan yang ditolak, maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.

Pemberian pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, dengan tetap memperhatikan kondisi keuangan nasabah. Secara umum, evaluasi kebutuhan pembiayaan guna menentukan keputusan pembiayaan

dilakukan dengan nilai jaminan, penghasilan nasabah, jumlah biaya yang dikeluarkan oleh nasabah untuk pembiayaan usaha, studi kelayakan, dan berdasarkan analisis keuangan.

Berdasarkan wawancara kepada Suryadi, beliau menyatakan bahwa “kalo persyaratan lengkap, analisis acc, dilanjutkan ke keputusan dari kami apakah mau diterima/ditolak. Selain itu kami juga ada kebijakan sendiri yang sudah ditentukan dari BUMDesa Syariah dalam menentukan keputusan pembiayaan itu meliputi jumlah angsuran, jangka waktu sama maksimal plafon yang dapat kami berikan. Itu semua tentunya berdasarkan analisis-analisis sebelumnya. Belum tentu jumlah pembiayaan yang diajukan bisa di berikan semua, kadang cuma diberikan sebagian. Kalau nasabah menyetujui keputusan BUMDesa maka dilanjutkan dengan akad, tapi kalau tidak stop sampai disini”.

Berdasarkan konsep dan praktik di lapangan, mekanisme pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan system yang ada, dimana keputusan ditentukan bukan keputusan sepihak namun berdasarkan diskusi tim yang terkait sesuai dengan kebutuhan dan kemungkinan risiko pembiayaan yang nantinya diterima.. BUMDesa Syariah juga menerbitkan surat keputusan pembiayaan kepada nasabah. Selain itu BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu dalam memberikan keputusan pembiayaan juga berdasarkan jaminan dan gaji/penghasilan nasabah. Berdasarkan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan, pihak BUMDesa harus memberi



konfirmasi kepada nasabah terkait layak atau tidaknya nasabah diberikan pembiayaan. Dimana dalam operasional BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, hal tersebut dilakukan melalui pemberian surat penawaran pemberian pembiayaan jika pembiayaan dinyatakan layak dan surat penolakan jika pembiayaan dinyatakan tidak layak.

5. Administrasi dan pembukuan pembiayaan
  - a. Surat Pemberitahuan Keputusan Pembiayaan

Setelah permohonan pembiayaan memperoleh keputusan dari atasan, BUMDesa Syariah akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Keputusan Pembiayaan (SPKP) untuk nasabah. Penerbitan SPKP bertujuan untuk memastikan syarat pembiayaan sesuai dengan usulan/persyaratan yang disetujui dan ditetapkan, termasuk persyaratan jaminan yang harus dipenuhi calon nasabah pembiayaan pemberian fasilitas pembiayaan tergantung pada pemenuhan ketentuan/kondisi dan dokumentasi yang dipersyaratkan serta kesesuaian dengan prosedur persetujuan pembiayaan, konfirmasi persetujuan nasabah pembiayaan, yang selanjutnya menjadi dasar untuk menandatangani perjanjian pembiayaan dan pengikatan agunan serta pengikatan lainnya yang terkait.

Bapak Suryadi menyatakan bahwa "kalo pembiayaan diterima, maka saya akan meneruskan ke Direktur agar membuatkan SP3 untuk nasabah yang berisi jumlah angsuran, jangka waktu sama maksimal pembiayaan. Kalau nasabah menyetujui keputusan

BUMDesa, maka dilanjutkan dengan akad, tapi kalau nasabah tidak setuju stop sampai disini”.

b. Akad pembiayaan

Akad pembiayaan merupakan kelanjutan dari keputusan pembiayaan pembiayaan yang di dalamnya mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Berdasarkan observasi oleh penulis di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu, memperlihatkan bahwa sebelum pembiayaan dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan. Akad pembiayaan *murabahah* dilakukan sesuai dengan keperluan/kebutuhan nasabah yang berisi jumlah plafon, jangka waktu angsuran dan jenis asuransi yang digunakan. Pada saat akad juga diterangkan mengenai mengenai biaya-biaya yang diperlukan oleh BUMDesa Syariah Kembang Setanjung terkait pengajuan pembiayaan. Sebelum dilakukan akad pihak BUMDesa akan melakukan *on the spot* (OTS) untuk memastikan keadaan nasabah. Akad dilaksanakan oleh nasabah, BUMDesa dan saksi serta notaris.

c. Pengikatan jaminan

Pengikatan agunan dapat berupa Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Fidusia, Gadai, atau Hipotek. Berdasarkan observasi, dimana BUMDesa Syariah sudah melakukan pengikatan jaminan pembiayaan akad *murabahah* diawal karena merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh

nasabah, namun dilakukan lagi dengan surat kuasa atau perjanjian dibawah tangan baik secara langsung atau melalui notaris. Hal tersebut selaras dengan Diki Pranata yang menyatakan bahwa “sertifikat tanah milik saya dijadiin jaminan sama BUMDesa Syariah”.

d. Penutupan asuransi agunan

Pembiayaan konsumtif atau pembiayaan tanpa agunan berlaku penutupan asuransi jiwa kepada nasabah. Suryadi menyatakan bahwa “pembiayaan kendaraan itu kan termasuk pembiayaan *consumer*, jadi asuransi yang dipilih asuransi jiwa”.

Diki Pranata menerangkan bahwa “waktu itu saya menerima surat dari BUMDesa, isinya minta persetujuan gitu tentang berapa pembiayaan yang bisa diberikan BUMdesa. Kemudian saya setuju, terus saya dihubungi untuk datang ke BUMDesa Syariah Kembang Setanjung untuk melaksanakan akad. Waktu itu saya mau beli kendaraan, jadi dipake akad *murabahah* dan Sertifikat Tanah saya dijadikan jaminannya”.

Operasional pembiayaan *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, sudah sesuai dengan standar pelaksanaan dan standar SOP pembiayaan *murabahah* oleh otoritas jasa keuangan yaitu adanya pengikatan pembiayaan atau biasa disebut dengan akad yang disertai dengan pengikatan jaminan. Dimana pada saat akad juga telah dituangkan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Obyek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok,

margin, kualitas dan kuantitas Obyek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan serta biaya-biaya administrasi.

#### 6. Realisasi pembiayaan

Tahapan pencairan pembiayaan adalah tahapan saat fasilitas pembiayaan diserahkan kepada nasabah dalam bentuk pencairan dana pembiayaan. Pencairan dilakukan setelah dipastikan bahwa seluruh dokumentasi dan persyaratan pembiayaan telah dipenuhi nasabah.

Berdasarkan observasi oleh penulis, pencairan pembiayaan dilakukan oleh bagian Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas persetujuan Direktur setelah beberapa dokumen dan persyaratan dipenuhi dengan memasukkan jumlah pembiayaan ke rekening nasabah. Dimana pendebitan pembayaran angsuran dilakukan pada hari yang sama agar meminimalisir adanya denda keterlambatan pembayaran angsuran. Dikatakan oleh Diki Pranata bahwa “uang pembiayaan langsung di masukan dalam rekening saya, dan pembayaran angsuran pertama dimulai pada bulan berikutnya”.

Berdasarkan standar pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh otoritas jasa keuangan, *setting* fasilitas pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan melalui penyediaan barang oleh BUMDesa atau pemberian kuasa kepada nasabah dengan akad *wakalah*. Operasional pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung biasa dilakukan dengan adanya pemberian kuasa oleh BUMDesa kepada nasabah untuk hal pengadaan barang dengan menggunakan akad *wakalah*.



Hal ini senada yang disampaikan oleh Mujiyem “waktu saya mengajukan pembiayaan ke BUMDesa, pihak BUMDesa nya memberikan saya kuasa untuk membeli barang yang saya ingin beli, pihak BUMDesa tidak menyediakan barang yang saya inginkan, kemudian mentransfer uangnya ke rekening saya”. Setelah pencairan pembiayaan, maka dilanjutkan dengan pembayaran angsuran oleh nasabah kepada BUMDesa sesuai dengan jangka waktu yang telah.

Berdasarkan konsep dan praktik pembiayaan *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, yang menggunakan akad *wakalah* sudah sesuai dengan system yang ada, dimana pihak BUMDesa memiliki wewenang dalam menyediakan atau tidaknya objek kebutuhan nasabah dengan menggunakan akad *wakalah*.

Salah satu nasabah pembiayaan *murabahah* yang Diki Pranata menyatakan bahwa “pembiayaan melalui akad *murabahah* sangat bermanfaat bagi saya, karena dapat membantu memenuhi kebutuhan saya, meskipun dana saya tidak mencukupi, dimana waktu itu saya melakukan pengajuan pembiayaan untuk pembelian kendaraan. Proses pengajuan hingga pencairan pembiayaannya sangat cepat sekitar 3 hari dengan ketentuan dan persyaratan yang mudah juga”. Hal tersebut selaras dengan keterangan dari salah satu narasumber yang bernama Bapak Suryadi dimana beliau menyatakan bahwa proses rata- rata hanya membutuhkan waktu 3 hari, bahkan pernah hanya dengan waktu 1,5 hari.

Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti terhadap salah satu nasabah pembiayaan *murabahah* yang bernama Bapak Doni Trisetyo mulai dari pengajuan hingga pencairan pembiayaan. Dimana pihak bank memproses pengajuan pembiayaan hingga pencairan pembiayaan sangat teliti dengan beberapa ketentuan/persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Pihak BUMDesa dalam memberi keputusan pembiayaan juga mengacu kepada analisa pembiayaan dan beberapa ketentuan/kriteria yang telah ditetapkan oleh pihak BUMDesa Syariah Kembang Setanjung. Pihak BUMDesa juga harus memastikan bahwa nasabah sudah menyertakan jaminan. Jangka waktu yang diperlukan hingga pencairan pembiayaan adalah 3 hari.

Berdasarkan uraian mekanisme pembiayaan pensiun diatas, dapat disimpulkan bahwa baik persyaratan maupun prosedur yang ditetapkan oleh BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec.Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu cukup mudah, meskipun BUMDesa sangat teliti dalam menilai layak/tidaknya pemberian pembiayaan. Waktu yang dibutuhkan dari permohonan sampai dengan pencairan pun hanya membutuhkan waktu beberapa hari.

#### **B. Pandangan Islam Terhadap Pelaksanaan Akad *Murabahah* Di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu**

Dalam praktiknya, penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung, posisi BUMDesa

sebelum melakukan akad *murabahah* dengan nasabah bukan sebagai penjual murni yang menyediakan barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Melainkan pada produk pembiayaan ini posisi BUMDesa adalah sebagai lembaga pembiayaan, dimana BUMDesa hanya akan menyediakan barang ketika ada permohonan pembiayaan secara *murabahah* dari nasabah. Penyediaan barang tersebut bertujuan untuk memenuhi syarat akad *murabahah*. Hal tersebut memperlihatkan bahwa posisi BUMDesa bukan penjual murni, melainkan sebagai lembaga pembiayaan.

Dalam *murabahah*, pemilikan barang dapat dilakukan baik sebelum adanya pesanan (*murabahah* tanpa pesanan ) maupun setelah pesanan (*murabahah* dengan pesanan). Dalam teori, *murabahah* dengan pesanan terbagi atas dua, yaitu yang bersifat mengikat dan bersifat tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesan. Dalam praktik BUMDesa Syariah pada produk pembiayaan, barang yang dipesan nasabah bersifat mengikat untuk dibeli oleh nasabah. Dikatakan oleh Bapak Suryadi bahwa “barang yang sudah beli oleh BUMDesa harus di beli oleh si nasabah, kalau tidak dibeli setidaknya nasabah membayar ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh BUMDesa. Namun sejauh ini dalam pembiayaan *murabahah* belum ada nasabah yang menggagalkan pembeliannya.

#### 1. Pemenuhan rukun dan syarat *Murabahah*

Dengan diterapkannya akad *murabahah*, maka BUMDesa Syariah dalam melakukan akad *murabahah* harus memenuhi ketentuan dari *murabahah*, seperti rukunnya. Rukun *murabahah* itu sendiri meliputi

pertama, adanya orang yang berakad (penjual dan pembeli) dimana pihak BUMDesa sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Berdasarkan wawancara kepada Mujiyem bahwa “iya dulu saya disuruh datang ke BUMDesa Syariah untuk akad. Waktu itu saya datang dengan suami saya. Seingat saya waktu itu ada orang BUMDesa, saya dan suami, juga ada notaris”. Setiap pembiayaan yang diberikan oleh BUMDesa Syariah Kembang Setanjung termasuk pembiayaan *murabahah* berdasarkan akad-akad syariah yang disertai dengan adanya pembeli dan penjual, saksi dan notaris ketika terjadi akad.

Kedua, *sighat* (ijab dan qobul) yang menunjukkan pertukaran antara kedua pihak dengan kerelaan yang dapat dilakukan baik dengan ucapan maupun perbuatan. Dikatakan oleh Bapak Suryadi bahwa “ijab qabul itu ya akad kalo saya nyebutnya. Pas akad itu dijelaskan biaya-biaya, harga jual, harga beli, jangka waktu, keuntungannya dan angsurannya”.

Ketiga, adanya objek jual beli. Dimana BUMDesa tidak mempunyai stok. Hal tersebut mengharuskan BUMDesa untuk melakukan akad *wakalah* dengan nasabah agar membeli sendiri kebutuhannya dengan atas nama BUMDesa Syariah. Dengan begitu objek jual beli tersedia, sehingga antara BUMDesa dan nasabah bisa melakukan akad *murabahah*. Keempat, adanya nilai tukar sebagai pengganti barang yang tidak boleh merugikan salah satu pihak.

Selain itu juga harus mengacu pada syarat sahnya akad *murabahah*, yang terdiri dari, *Pertama* adalah penjual harus



memberitahu harga awal. Dikatakan oleh Bapak Suryadi bahwa “waktu akad itu dijelaskan semua biaya yang kami perlukan untuk ngewujudin pembiayaan itu, kami juga memberitahu harga beli dan keuntungan yang kami dapat”.

*Kedua* yaitu menyampaikan dengan jujur jika ada cacat pada objek. Namun disini BUMDesa tidak melakukan pembelian terkait objek pembiayaan. Melainkan BUMDesa memberi kuasa kepada nasabah sendiri untuk melakukan pembelian.

*Ketiga*, kontrak harus bebas dari riba. Suryadi menerangkan bahwa “riba itu tambahan. Maka dari itu kami memakai akad jual beli yaitu *murabahah* agar terhindar dari riba itu. Sehingga tambahan yang ada terkait selisih harga jual dan harga beli itu dianggap keuntungan”. Terakhir adalah penjual harus menyampaikan segala sesuatu yang berkaitan dengan pembelian.

Tetapi dalam praktiknya, pihak BUMDesa menetapkan margin keuntungan berdasarkan lamanya jangka waktu pembiayaan. Misalnya margin yang ditetapkan sebesar 1,75 % kalau dalam setahun menjadi 21% dan seterusnya, jadi keuntungan yang diambil terjadi secara berulang tergantung lamanya pinjaman berakhir. Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan ketentuan syariah yang mengharuskan pembiayaan tersebut bebas riba, karena dalam praktiknya pihak BUMDesa masih mengandung unsur riba meskipun bahasa atau cara penyampaianya lebih diperhalus.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abdul Muin selaku Pengawas di BUMDesa Kembang Setanjung, didapat informasi bahwa dalam pembiayaan *murabahah* sudah melakukan pengecekan ulang terhadap berkas-berkas permohonan pembiayaan yang masuk, kemudian memeriksa apakah syarat-syarat *murabahah* sudah terpenuhi dengan baik.

Berdasarkan hasil observasi dilokasi dengan mengikuti berbagai kegiatan terkait proses pembiayaan kepada salah satu nasabah yang bernama Mujiyem ditemukan bahwa operasional pembiayaan dengan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec.Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu belum memenuhi rukun ataupun syarat sahnya akad *murabahah* dengan maksimal karena masih terdapat unsur ribanya.

2. BUMDesa dan nasabah melakukan akad *murabahah* yang bebas dari riba

Berdasarkan dengan fatwa DSN MUI tentang *murabahah* yang mengisyaratkan bahwa pemberian harga jual, BUMDesa harus memberitahu secara jujur harga pokok/harga beli, biaya-biaya yang dikeluarkan dan keuntungannya kepada nasabah. Tetapi dalam praktiknya, pihak BUMDesa menetapkan margin keuntungan berdasarkan lamanya jangka waktu pembiayaan. Misalnya margin yang ditetapkan sebesar 1,75 % kalau dalam setahun menjadi 21% dan seterusnya, jadi keuntungan yang diambil terjadi secara berulang tergantung lamanya pinjaman berakhir. Serta masyarakat umum masih menganggap bahwa system pembiayaan *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung hampir sama dengan system kredit

pada Bank Konvensional.

Seperti yang disampaikan oleh Doni Trisetyo “saya mengajukan pembiayaan Rp 10.000.000 alhamdulillah dapat dicairkan. pihak BUMDesa menyampaikan bahwa margin keuntungan sebesar 1,75% kalau dalam setahun menjadi 21% dan semakin bertambah tergantung lama pinjaman saya, setelah saya hitung-hitung saya memilih jangka waktu pinjaman selama setahun aja, biar gak terlalu banyak margin keuntungan yang saya bayarkan”.

Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan ketentuan syariah yang mengharuskan pembiayaan tersebut bebas riba, karena dalam praktiknya pihak BUMDesa masih mengandung unsur riba meskipun bahasa atau cara penyampaiannya lebih diperhalus. Seharusnya dalam praktik pembiayaan *murabahah* ini keuntungan atau margin yang diambil itu hanya sekali, ditetapkan diawal berapa keuntungan bagi pihak BUMDesa sesuai dengan kesepakatan bersama dan tidak dilakukan secara berulang-ulang.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Abdul Muin “terkait temuan dilapangan bahwa terdapat unsur riba dalam pembiayaan *murabahah* hal ini tentu saja bertentangan system syariah. Untuk menindak lanjuti masalah tersebut maka kami selaku dewan pengawas akan berdiskusi kembali dalam rangka melakukan perbaikan system dan menentukan dengan jelas berapa margin keuntungan yang diperbolehkan diambil dari nasabah sesuai kesepakatan”.

3. Barang yang diperjualbelikan tidak dilarang oleh syari'ah

Pembiayaan yang diperbolehkan dalam pembiayaan pensiun sesuai dengan standar SOP pembiayaan *murabahah* oleh OJK dimana pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti untuk pembelian atau renovasi rumah, pembelian barang untuk usaha, pembelian peralatan atau kebutuhan rumah tangga, pembelian kendaraan bermotor dan lain-lain. Berdasarkan wawancara kepada Bapak Ahmad Suheri bahwa “pembiayaan akad *murabahah*, pemakaiannya tergantung tujuan pembiayaan nasabah itu buat apa. Misalnya kalau *murabahah* digunakan untuk beli kendaraan, renovasi rumah, beli peralatan rumah tangga, dan barang untuk usaha.

Hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI NO 4/DSN/MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan standar umum SOP pembiayaan *murabahah* oleh OJK, bahwa Obyek Pembiayaan *Murabahah* maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah seperti *riba*, *maysir*, *gharar*, haram, *dzalim* dan *risywah* (suap). Sesuai juga hal ini dengan syarat dari objek *murabahah*, dimana objek jual beli *murabahah* haruslah halal.

4. BUMDesa membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya

BUMDesa memproses dan memverifikasi kelengkapan data nasabah serta menentukan maksimal pembiayaan yang disesuaikan



dengan batas maksimal DSR nasabah dan usia pemohon. Jika keduanya sepakat, maka dapat ditindak lanjuti dengan pembuatan kontrak jual beli. Berdasarkan observasi di lapangan, ketika salah satu nasabah ingin mengajukan pembiayaan sebesar Rp 50.000.000, namun yang mampu diberikan oleh bank hanya Rp 30.000.000. Hal tersebut dikarenakan beberapa factor terkait nasabah, Dikatakan oleh Bapak Ahmad Suheri bahwa “salah satu alasan BUMDesa tidak menyetujui pembiayaan secara penuh adalah tingkat kemampuan nasabah dalam membayar angsuran setiap bulannya berdasarkan pekerjaan atau usaha nasabah itu sendiri. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI No 4/DSN/MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan standar SOP pembiayaan *murabahah* oleh OJK yang menyatakan bahwa bank diperbolehkan untuk memberikan pembiayaan *murabahah* baik keseluruhan atau sebagian dana yang dibutuhkan untuk memiliki barang yang dimaksud oleh nasabah.

5. BUMDesa membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama BUMDesa sendiri

Nasabah diperkenankan untuk membeli barang sendiri dengan atas nama BUMDesa yang dibuktikan dengan surat kuasa. Dimana surat tersebut menyatakan bahwa BUMDesa telah memberikan kuasanya kepada nasabah untuk membeli barang sendiri kepada pemasok atas nama BUMDesa. Dikatakan oleh Diki Pranata bahwa “kalau soal pembelian kendaraan, BUMDesa menyerahkan kuasanya pada saya

sendiri untuk membeli tapi tetap dengan atas nama BUMDesa”. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN yang mengisyaratkan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama BUMDesa sendiri.

6. BUMDesa menjual barang dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan dengan memberi tahu jujur harga beli berikut biaya-biaya.

Berdasarkan observasi BUMDesa Syariah Kembang Setanjung menjual barang dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan. Selain itu BUMDesa juga menjelaskan secara jujur dan rinci detail terkait harga beli dan biaya-biaya yang diperlukannya selama memproses pembiayaan. Berdasarkan keterangan dari Diki Pranata bahwa “kalau harga awal dari kendaraan tidak perlu diberi tahu BUMDes juga saya juga sudah mengetahui, karena saya yang membeli sendiri hanya saja atas nama BUMDesa, akan tetapi pihak BUMDesa tetap memberitahu saya. Terkait biaya-biaya administrasi bank juga menjelaskan secara rinci”. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI No 4/DSN/MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan standar umum SOP pembiayaan *murabahah* yang mengisyaratkan bahwa bank menjual barang dengan harga senilai harga perolehan ditambah keuntungan dengan memberi tahu jujur kepada nasabah. Harga perolehan yang dimaksud terdiri dari semua hal yang berkaitan dengan pembelian obyek pembiayaan kepada nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas obyek pembiayaan yang akan

diperjualbelikan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Berdasarkan standar umum SOP pembiayaan *murabahah* bahwa nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan atas semua dana yang telah disalurkan BUMDesa disertai dengan margin keuntungan yang menjadi hak BUMDesa sesuai dengan jadwal dan jangka waktu pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian.

Berdasarkan observasi di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu bahwa pembayaran pembiayaan *murabahah* dilakukan secara angsuran (terdiri dari angsuran pokok dan margin/ujrah) yang dibayar setiap bulannya selama jangka waktu yang telah disepakati. Berdasarkan wawancara kepada Diki Pranata bahwa “saya membayar angsuran datang setiap bulan ke BUMDesa, karena kondisi dikampung belum secanggih diwilayah kota dengan system transfer saja, jadi saya datang langsung ke BUMDesa nya. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN No 4/DSN/MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan standar umum SOP pembiayaan *murabahah* yang mengisyaratkan bahwa pemesan (nasabah) berkewajiban melakukan pembayaran harga barang sesuai dengan jangka waktu yang telah disetujui.

8. Jika BUMDesa hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan

setelah barang, secara prinsip, menjadi milik BUMDesa Syariah.

Secara teori berdasarkan akad *murabahah*, penjual harus sudah memiliki barang yang akan diperjualbelikan. Berdasarkan dari penelitian di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu, BUMDesa belum memiliki objek yang akan diperjualbelikan. Disisi lain, terdapat salah satu ciri pembiayaan dengan akad *murabahah* yang membolehkan pihak bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama BUMDesa kepada *supplier*. Tetapi pihak BUMDesa berhak melakukan penilaian terhadap *supplier* untuk menentukan apakah *supplier* tersebut layak/tidak. Hal tersebut dilakukan berdasarkan dengan akad *wakalah* antara BUMDesa dan nasabah.

*Wakalah* (pemberian kuasa) merupakan suatu perjanjian dimana seseorang mendelegasikan atau menyerahkan suatu wewenang kepada seseorang lain untuk menyelenggarakan suatu urusan, dan orang lain tersebut menerimanya, dan melaksanakannya untuk dan atas nama bank. Pada dasarnya *wakalah* terbagi menjadi 2 yaitu *wakalah yad dhamanah* dan *wakalah yad amanah*. *Wakalah yad dhamanah* adalah akad perwakilan dimana pihak yang menerima kuasa boleh mengambil keuntungan terkait transaksi akibat pelimpahan kuasa, sedangkan *wakalah yad amanah* adalah perwakilan yang dilakukan dimana pihak yang menerima kuasa tidak dapat mengambil keuntungan terkait transaksi akibat pelimpahan kuasa. Pada operasioanalnya di BUMDesa



Syariah Kembang Setanjung ditemukan bahwa akad *wakalah* yang digunakan adalah *wakalah yad amanah*. Hanya saja adanya diskon terkait pembelian objek yang disesuaikan dengan kondisi, dimana jika diskon (potongan harga) yang diberikan pemasok terhadap harga barang sebelum terjadinya akad maka diskon menjadi hak nasabah. Apabila diskon diberikan pemasok setelah akad ditandatangani, maka pembagian diskon akan disepakati BUMDesa dan nasabah kemudian. Dikatakan oleh Diki Pranata bahwa “kalau soal pembelian kendaraan, BUMDesa menyerahkan kuasanya pada saya sendiri untuk membeli tapi tetap dengan atas nama BUMDesa. Waktu itu BUMDesa memberikan uangnya ke dalam rekening saya”. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa sebelum dilakukannya akad *murabahah* antara BUMDesa dan nasabah, kedua belah pihak terlebih dahulu melakukan akad *wakalah*.

Dari penjelasan sebelumnya dapat diketahui bahwa akad *murabahah* yang diterapkan dalam pembiayaan BUMDesa Syariah Kembang Setanjung tidak murni akad *murabahah*, melainkan akad *murabahah* yang dikombinasikan dengan akad *wakalah* atau biasa disebut dengan *murabahah bil wakalah*. *Murabahah bil wakalah* merupakan jual beli dengan sistem *wakalah*. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan tenaga kerja dan waktu BUMDesa Syariah Kembang Setanjung dan nasabah bisa mencari barang yang sesuai keinginannya, misalnya saja membeli tanah pada lokasi yang diinginkan. Seperti dikatakan oleh Katriyah bahwa “tentu saja dalam pelaksanaan

pembiayaan tidak hanya menggunakan akad *murabahah* melainkan sebelumnya dilakukan akad *wakalah*”.

Dikatakan juga oleh Mujiyem bahwa “BUMDesa memakai akad *wakalah* pada saat memberi kuasa kepada saya”. Dalam penerapannya pada produk pembiayaan, BUMDesa Syariah Kembang Setanjung mewakili secara langsung pembelian barang yang dibutuhkan nasabah kepada nasabah itu sendiri dengan atas nama BUMDesa yang dilakukan dengan akad *wakalah*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abdul Muin menyampaikan bahwa “pembiayaan *murabahah* dengan sistem *wakalah* atau diwakilkan boleh dilakukan, hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. Karena disebabkan oleh beberapa faktor dan kondisi yang tidak memungkinkan seperti keterbatasan waktu dan tenaga yang ikut melakukan survey langsung, sehingga nasabah diberikan surat kuasa untuk mencari dan membeli barang yang diinginkan”.

Berdasarkan hadist Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari yang artinya: *dari Aisyah bahwa Nabi Muhammad Saw memesan makanan dari orang Yahudi secara kredit dan menggadaikan baju besinya kepada orang tersebut*”. Dapat disimpulkan bahwa dibolehkannya transaksi jual beli tidak secara tunai, sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW, beliau melakukan transaksi muamalah yang berupa jual beli tidak secara tunai.

Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah

Nasional No:04/DSNMUI/IV/2000 Pasal 1 Ayat 9: “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang yang secara prinsip sudah menjadi milik bank”. Sesuai juga dengan standar SOP pembiayaan *murabahah* oleh OJK, dimana bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli obyek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank. Jadi, akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

9. Jaminan dibolehkan dalam akad *murabahah*

Dalam praktek pembiayaan dengan akad *murabahah* BUMDesa meminta sebuah jaminan berupa Sertifikat Tanah nasabah guna memperkuat kesungguhan nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Berdasarkan standar SOP pembiayaan *murabahah*, jaminan merupakan sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan *murabahah* apabila nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya. Hal tersebut dikarenakan hubungan hutang piutang (*indebtedness*) antar kedua belah pihak. Oleh sebab itu, pihak BUMDesa berusaha untuk mengamankan posisi finansialnya sebagai langkah hati-hati terhadap nasabah yang

tidak menepati janji. Berdasarkan keterangan dari Bapak Suryadi bahwa “jaminan yang dapat kami terima dalam pembiayaan ini yaitu Sertifikat Kepemilikan Tanah”.

Hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang *murabahah* yang menyebutkan bahwa jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

Berdasarkan uraian diatas penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah memenuhi rukun dan syarat *murabahah*, tetapi belum sesuai dengan system syariah karena masih terdapat unsur riba dalam praktiknya. Selain itu pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu juga sesuai dengan syariah (fatwa DSN MUI No: 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*) dan SOP pembiayaan *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data yang telah dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Mekanisme pembiayaan *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung Kec. Tambusai Utara Kab. Rokan Hulu sudah terstruktur dengan baik dan sesuai dengan beberapa teori dan standar pelaksanaan yang dituangkan pada standar produk perbankan syariah *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan. Mekanisme tersebut dimulai dengan pengajuan pembiayaan oleh nasabah kepada BUMDesa, pengecekan data/verifikasi data, analisis kelayakan pembiayaan, evaluasi kebutuhan dan keputusan pembiayaan, administrasi dan pembukuan pembiayaan, serta realisasi pembiayaan.
2. Penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan tersebut sudah memenuhi rukun dan syarat *murabahah*, tetapi belum sesuai dengan system syariah karena masih terdapat unsur riba dalam praktiknya. Seharusnya transaksi yang dilakukan harus bebas dari riba, berdasarkan ketentuan umum pada fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan beberapa ketentuan yang tercantum dalam standar SOP pembiayaan *murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan.

## B. SARAN-SARAN

Adapun beberapa saran yang dapat penulis sampaikan terkait dengan penelitian pada pembiayaan akad *murabahah* di BUMDesa Syariah Kembang Setanjung adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya BUMDesa lebih memperhatikan ketentuan syariah Islam, jangan sampai kebijakan yang ditetapkan bertentangan dengan system syariah Islam.
2. Sebaiknya BUMDesa menyediakan bagian-bagian/staf-staf khusus yang menangani masing-masing dari pembiayaan agar dapat memaksimalkan tercapainya tujuan BUMDesa.
3. Kepada seluruh umat Islam sepatutnya umat Islam lebih menggunakan Lembaga Keuangan Syariah dengan tujuan untuk meningkatkan pertumbuhan Islam karena telah memiliki instrument ekonomi Islam melalui fatwa dan sudah ada kepastian hukumnya.
4. Untuk penelitian selanjutnya, diharapkan dapat melibatkan para akademisi dan pakar bidang fiqh muamalah sebagai indikator kesesuaian pelaksanaan praktik *murabahah*.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### Buku

- Abdul Ghofur, *UU Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Semarang: RaSAIL Media Group, 2014.
- Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga (Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ahmad Djazuli, *Lembaga Perekonomian Umat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Ali Mutahar, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: PT Ikrar Mandiri Abadi, 2005.
- Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009.
- Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005.
- Departemen Agama RI, 2010, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Bandung, CV. Diponegoro.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, No:04/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan *Murabahah*.
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2013.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid (Analisa Fiqh Para Mujtahid)*, penerjemah Imam Ghazali Said dan Ahmad Zaidun, Jakarta: Pustaka Amani, Cet. Ke 3, 2007.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, Jakarta: Prenada media Group, Edisi Pertama 2012.

Muhammad bin Ismail al-Bukhari, Abu Abdullah, *ENSIKLOPEDIA HADITS 1: Shahih al-Bukhari 1*, Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2013.

Muhammad Fauzi, *Implementasi Prinsip Syari'ah Pada Perbankan Syari'ah di Kota Semarang*, Semarang: IAIN Walisongo, 2007.

Munawir Sjadzali, *Ijtihat kemanusiaan*, Jakarta: Paramadina, 1997.

Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, No: 10/Per/M.KUKM/IX/2015, tentang Kelembagaan Koperasi.

Quraish M. Shihab, *Tafsir Al-Mishbah Volume 3 Surah Al-Maidah*, Tangerang: Lentera Hati, 2006.

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.

Syafii Antonio, muhammad. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*.

Jakarta : Gema Insani.

Sri Nurhayati, *Wasilah: Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2008.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*. UII pres, 2005.

### **Peraturan dan Undang-undang**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-undang Nomer 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Desa Nomor 1 Tahun 2011 tentang pembentukan Badan Usaha Milik Desa



## Jurnal

Amalia Nuril Hidayati, Implementasi Akad *Murabahah* Pada Bank Syari'ah Dalam Perspektif Hukum Islam, dalam Ahkam *Jurnal Hukum Islam*, Tulungagung: STAIN Tulungagung, Volume 1, Nomor 2, Desember 2013.

Faisal, Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudential Priciple pada Bank Syariah di Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No. 3, 2011.

Hakim dan Amelia Anwar, Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia, *Al-Urban, Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam*, Vol. 1, No. 2, 2017.

## Skripsi

Etik Nurlita, Penerapan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pensiun (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya), *Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2019.

Luluk Fikriyah, Sistem dan Prosesur Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Rumah Sehat (PARAS) di KSPPS BMT Al-Hikmah Cabang Gunung Jati, *Skripsi*, UIN Walisongo Semarang, 2018.

Priatiningsih, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad *Murabahah* (Studi Kasus di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, *Skripsi*, UIN Walisongo Semarang, 2017.