

Penjualan Obyek Akad Murabahah di BMT Asyafi'iyah Kota Metro Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES)

Aprina Chintya

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Email: aprinachintya64@gmail.com

Masriah

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Email: aprinachintya64@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan penjualan obyek akad murabahah di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES). Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Analisa data dilakukan dengan analisa data kualitatif dengan metode berfikir deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan penjualan obyek akad murabahah di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro telah sesuai dengan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, meskipun ketentuan mengenai lamanya waktu penjualan obyek akad di BMT Asy-Syafi'iyah belum jatuh tempo yaitu kurang dari 270 hari atau 9 bulan. Meskipun anggota terkadang merasa dirugikan karena harga jual obyek akadnya menjadi turun, namun BMT telah berusaha untuk menawarkan konversi akad kepada pihak anggota.

Kata kunci: Murabahah, penjualan, obyek akad, KHES.

Sales of Akad Murabahah Object in BMT Asyafiiyah Metro City Perspective of The Syari'ah Economic Compilation (KHES)

Abstract

This study aims to describe the sale of murabahah contract objects in BMT Asy-Syafiiyah Metro City Perspectives Compilation of Sharia Economic Law (KHES). This research is a qualitative descriptive field research. The were collected by interview and documentation. The data analyzed by qualitative with deductive thinking method. The results showed that the sale of murabahah contract objects in BMT Asy-Syafi'iyah Metro City has been in accordance with the provisions in the Compilation of Sharia Economic Law, although the provisions regarding the length of time the sale of objects of contract in BMT Asy-Syafi'iyah has not matured is less than 270 day or 9 months. Although members sometimes feel aggrieved because the sale price of the object of the contract is down, but BMT has attempted to offer the contract conversion to the member.

Keywords: Murabahah, sales, contract object, Compilation of Sharia Economic Law (KHES).

PENDAHULUAN

Berkembangnya *Baitul Mal wa Tamwil* (BMT) di berbagai daerah di Indonesia diantaranya dikarenakan BMT merupakan pelayanan mikro yang melayani masyarakat yang memiliki modal kecil maupun masyarakat yang kekurangan modal. Selain itu operasional BMT menggunakan sistem bagi hasil dengan istilah marjin dan segmentasinya adalah masyarakat menengah ke bawah.¹

BMT (*Baitul Mal wa Tamwil*) memiliki fungsi yaitu menyalurkan antara masyarakat yang kelebihan dana dan masyarakat yang membutuhkan dana. Untuk memulai suatu usaha diperlukan modal seberapa pun kecilnya, adakalanya orang mendapat modal dari simpanan atau dari keluarganya bahkan rekan-rekannya. peran lembaga keuangan menjadi sangat penting karena

1 M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2009), hlm. 17; Lihat juga M. Hajar Dewantoro, "Pengembangan BMT Berbasis Masjid: Studi Kasus BMT Al-Azka Pagerharjo Samigaluh Kulonprogo," *Al-Mawarid: Journal of Islamic Law* Vol. 13 (2015), <http://journal.uii.ac.id/index.php/JHI/article/view/2812>.

dapat menyediakan modal bagi orang yang ingin berusaha. Masyarakat yang membutuhkan dana kecil untuk keperluan bisnis sosial bahkan untuk keperluan lain dapat mengajukan pembiayaan ke BMT selama memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, yaitu persyaratan dengan menggunakan jaminan, karena apabila anggota dalam pembiayaan wanprestasi maka pihak lembaga keuangan dapat melakukan sengketa atas jaminan tersebut.²

Jual beli *murabahah* dalam Lembaga Keuangan Syariah, masuk kedalam produk pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* yang terdapat di BMT Asy-Syafi'iyah Metro merupakan salah satu pembiayaan yang paling banyak diminati oleh anggota. Hanya saja, dalam pembiayaan ini, sering kali terjadi kredit macet yang menyebabkan penjualan obyek *akad murabahah* (jaminan anggota).

Pembiayaan yang bersifat kredit kemungkinan terjadi kredit macet atau kredit bermasalah. Kredit macet merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit macet atau kredit bermasalah di perbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesenjangan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi. Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).³

Mengenai hal ini langkah akhir yang dilakukan apabila ketiga alternatif tersebut tidak bisa dilaksanakan maka langkah selanjutnya adalah penyitaan jaminan. *liquidation* (liquidasi) yaitu penjualan barang yang dijadikan

2 Antonio, *Bank syariah*, hlm. 21.

3 Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)*, Edisi Ke-2 (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 75; Lihat juga Saidurrahman Saidurrahman, "Perjanjian Syariah pada Lembaga Keuangan Syariah," *ISLAMICA: Jurnal Studi Keislaman* Vol. 6, no. 2 (2012): hlm. 344-360, <https://doi.org/10.15642/islamica.2012.6.2.344-360>.

jaminan dalam rangka pelunasan utang. Pelaksanaan penyitaan jaminan ini dilakukan terhadap kategori kredit yang memang benar-benar menurut bank/BMT sudah tidak dapat lagi dibantu untuk disehatkan kembali atau usaha nasabah/anggota tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak lagi mampu untuk membayar semua hutang-hutangnya.⁴

Terkait hal ini, jika akad yang digunakan adalah *murabahah*, maka pihak LKS atau BMT akan menjual obyek *murabahah* tersebut jika anggota melakukan wanprestasi atau kredit macet.

Kemudian berdasarkan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2015 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum bisa dikatakan macet apabila tunggakan angsuran pokok dan atau bunga lebih dari 270 hari. Sedangkan di dalam pelaksanaan sita jaminan di BMT Assyafi'iyah dalam penyitaan jaminan tersebut belum jatuh tempo yaitu kurang dari 270 hari atau 9 bulan. Padahal dalam ketentuan ini boleh dikatakan macet apabila sudah melewati dari 270 hari (3 bulan) bisa dikatakan macet.

Berdasarkan survei yang dilakukan terhadap penjualan obyek akad dalam pembiayaan *murabahah* yang macet di BMT Asy-Syafiiyah Kota Metro, anggota tidak menyetujui atas penjualan obyek akad *murabahah* yang dilakukan BMT dengan alasan akan membayar sisa dari akibat keterlambatan dalam pembiayaannya, namun tidak memberikan kepastian tempo waktunya kepada pihak BMT. Sementara itu, pihak BMT sudah mengalami kerugian, maka pihak BMT menjual jaminan tersebut dijual tanpa persetujuan anggota.⁵

Berdasarkan Pasal 129 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisanya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad.⁶

4 Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 117; Lihat juga Andros Gregoriou, Jairaj Gupta, and Jerome Healy, "Does Islamic Banking Increase the Liquidity of Stocks? An Application to the Kingdom of Bahrain," *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money* Vol. 42 (May 1, 2016): hlm. 132-138, <https://doi.org/10.1016/j.intfin.2016.03.001>.

5 Wawancara dengan Bapak Hadi Suranto Manajer BMT Assyafi'iyah Kota Metro.

6 Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah* (Bandung: Fokusmedia, 2008), hlm. 49.

Berdasarkan hal tersebut, terlihat bahwa akad merupakan hal terpenting yang menjadi dasar dan pijakan dalam transaksi. Segala sesuatu yang berkaitan dengan transaksi berasal dari akad.

Menurut Syafi'i Antonio, akad merupakan sesuatu yang sangat menentukan keberlangsungan suatu transaksi. Keabsahan suatu transaksi bisa ditilik dari akadnya. Akad pula yang dalam transaksi di lembaga keuangan membedakan antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional karena akad yang diterapkan di perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah non bank lainnya, memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrawi* sebab akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.⁷

Ketentuan mengenai akad diatur dalam Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang terdiri dari 29 bab dan merupakan roh KHES. Oleh sebab itu, penelitian ini menggambarkan penjualan obyek akad *murabahah* di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES).

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Analisa data dilakukan dengan analisa data kualitatif dengan metode berfikir deduktif. Penelitian ini menjadi penting karena sejauh ini anggota yang mengalami kredit macet khususnya dalam pembiayaan *murabahah* tidak sepenuhnya memahami ketentuan pembiayaan *murabahah*, sehingga mereka menganggap bahwa mereka selalu menjadi pihak yang dirugikan jika berhubungan dengan pihak lembaga keuangan, khususnya BMT. Padahal ketidaktahuan anggota mengenai prosedur pembiayaan *murabahah* yang ada di Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan ketentuan-ketentuan lain justru mengakibatkan kerugian kepada anggota sendiri.

KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARI'AH

Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) yang dikordinir oleh Mahkamah Agung (MA) RI belakangan ini merupakan respon terhadap perkembangan baru dalam kajian dan praktek hukum muamalat (ekonomi Islam) di Indonesia. Praktik hukum muamalat secara institusional

7 Antonio, *Bank syariah*, hlm. 29.

di Indonesia itu sudah dimulai sejak berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI) pada tahun 1990, kemudian disusul oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) lainnya setelah melihat prospek dan ketangguhan LKS seperti BMI ketika melewati krisis ekonomi nasional sekitar tahun 1998. Belakangan, perkembangan LKS tersebut semakin pesat yang tentu akan menggambarkan banyaknya praktek hukum muamalat di kalangan umat Islam.⁸

Untuk melaksanakan kegiatan yang menyangkut hukum formil dan materil ekonomi syariah, Ketua Mahkamah Agung RI telah membentuk Tim KHES11 berdasarkan surat keputusan Nomor: KMA/097/ SK/X/2006 tanggal 20 Oktober 2006. Adapun tugas dari Tim KHES: *pertama*, menghimpun dan mengolah bahan/materi yang diperlukan. *Kedua*, menyusun *draft* naskah KHES. *Ketiga*, menyelenggarakan diskusi dan seminar yang mengkaji *draft* naskah tersebut dengan lembaga, ulama dan para pakar ekonomi syariah. *Keempat*, menyempurnakan naskah KHES. *Kelima*, melaporkan hasil penyusunan tersebut kepada Ketua Mahkamah Agung RI. Agar Tim Penyusunan KHES dapat bekerja secara efektif, cepat dan dapat menghasilkan sebagaimana yang telah ditetapkan maka tim dibagi menjadi empat kelompok yang masing-masing kelompok dipimpin oleh seorang koordinator.⁹

Waktu yang digunakan dalam penyusunan KHES tersebut memang sangat singkat sekali, kurang lebih hanya satu tahun. Sementara KHES adalah kompilasi hukum positif yang tentunya menghendaki format yang baku. Artinya, jika KHES yang katanya sudah final ini mulai disosialisasikan, pembahasan secara kritis untuk tujuan penyempurnaan harus terus dilakukan oleh berbagai pihak, sehingga dapat mencapai format yang ideal.¹⁰

MURABAHAH DAN KONSEPNYA DALAM KHES

Murabahah adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memper-

8 Abdul Mughits, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam," *Jurnal Al-Mawarid* Vol. XVIII (2008): hlm. 145-146.

9 Bagus Ahmadi, "Akad Bay', Ijarah Dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)," *Epistemé: Jurnal Pengembangan Ilmu Keislaman IAIN Tulungagung* Vol. 7, no. 2 (2012): hlm. 315-316.

10 Mughits, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam," hlm. 146.

oleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.¹¹

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹² *Murabahah* adalah suatu akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. LKS menyediakan barang yang dibutuhkan oleh anggota dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada anggota dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh LKS. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian oleh lembaga keuangan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.¹³

Dalam pembiayaan ini, LKS sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan menambah keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.¹⁴

Bentuk pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa ciri atau elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan. Ciri pokok pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

11 Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-2 (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 44.

12 Sri Nurhayati and Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Edisi Ke-4 (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm. 160.

13 Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 26-27.

14 Ali, *Hukum Perbankan Syariah*.

1. Pembiayaan *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.
2. Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan *murabahah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah.
3. *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu atau komoditas barang.
4. Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas atau barang sebelum di jual kepada nasabahnya.
5. Komoditas atau barang harus sudah dalam penguasaan pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa resiko yang mungkin terjadi pada komoditas barang tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.
6. Cara terbaik dalam ber-*murabahah* yang sesuai syariah adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah.
7. Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas atau barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kekuasaannya. Ketentuan ini berlaku juga untuk *murabahah*.
8. Syarat sah lainnya yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah komoditas dibeli dari pihak ketiga. Pembelian komoditas dari nasabah sendiri dengan perjanjian buy back (pembelian kembali) adalah sama dengan transaksi berbasis bunga.
9. LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan keamanan sesuai permintaan untuk pembayaran yang tepat waktu dari harga tangguh. LKS juga dapat meminta nasabah untuk menandatangani *promissory note* "nota kesanggupan: atau *bill of exchange* sesudah jual beli dilaksanakan.
10. Jika terjadi *default* "wan prestasi" oleh nasabah dalam pembayaran yang jatuh waktu, harga tidak boleh dinaikan. Namun demikian, jika dalam

perjanjian awal disepakati bahwa nasabah harus memberikan donasi (*infaq*) kepada lembaga sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut. Uang ini tidak boleh diambil sebagai penghasilan LKS, tetapi harus disalurkan ke kegiatan atau lembaga sosial atas nama nasabah.¹⁵

Dalam Pasal 116 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba. Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.¹⁶

Pasal 118 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menjelaskan bahwa pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam *murabahah* pada waktu yang telah disepakati.¹⁷

Selanjutnya pihak penjual dalam *murabahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad. Jika penjual hendak mewakili kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual. Penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli *murabahah*. Jika pembeli kemudian menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya (pasal 119-123).¹⁸

Sementara itu, dalam Pasal 124 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

15 Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 83-86.

16 Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, hlm. 46.

17 Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*.

18 Fokusmedia, hlm. 46-47.

dijelaskan bahwa sistem pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati. Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan maka ia dapat diberi keringanan. Keringanan tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban.¹⁹

Konversi akad *murabahah* ini dapat dilakukan dengan penjual membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/ atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan tersebut di atas diserahkan pada kebijakan penjual.²⁰

Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: a) tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; b) pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; c) perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak. Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *murabahah* (pasal 126-127).²¹

Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif. Akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual objek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan objek akad. Apabila hasil penjualan objek akad *murabahah* melebihi sisa utang maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam/ nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus

19 Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*.

20 Fokusmedia, hlm. 48.

21 Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*.

dilunasi berdasarkan kesepakatan. Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah eks *murabahah* dapat membuat akad baru dengan akad *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, *murabahah* dan atau *musyarakah*. Jika salah satu pihak konversi *murabahah* tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*sulh* dan atau pengadilan (pasal 128-133).²²

PENJUALAN OBYEK AKAD MURABAHAH PERSPEKTIF KHES.

Penjualan obyek akad *murabahah* di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro merupakan suatu tindakan penjualan obyek jaminan kepada anggotanya yang telah lalai dalam pembiayaan. Penjualan obyek akad *murabahah* ini dilakukan untuk memenuhi kewajiban anggota untuk menutupi sisa hutang yang ada yang sudah tidak mampu untuk membayarnya.²³

Pelaksanaan penjualan obyek akad *murabahah* yang ada di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro dilakukan ketika anggota cidera janji dalam pembiayaannya. Pada awalnya anggota membayar cicilan sesuai dengan yang disepakati, namun beberapa bulan kemudian anggota cidera janji sehingga menyebabkan kredit macet. Atas dasar hal ini, pihak BMT melakukan alternatif supaya pembiayaannya tetap berjalan yaitu dengan beberapa akad yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring*. Namun hal ini tidak berhasil. Oleh karena itu pihak BMT menjual obyek akad untuk menutupi sisa pembiayaan. Anggota mengalami kebangkrutan dalam usahanya, dan anggota tidak dapat dipercaya lagi, sehingga pihak BMT menjual obyek akad tersebut.

Adapun penjualan obyek akad *murabahah* di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro dilakukan apabila anggota sudah benar-benar mengalami kemacetan dan usahanya sudah tidak bisa ditolong lagi sehingga pihak BMT terpaksa harus mengeksekusi obyek akad tersebut. Sedangkan dalam prinsipnya penjualan obyek akad *murabahah* harus berdasarkan adanya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak.

Mengenai prosedur pelaksanaannya di BMT Asy-Syafi'iyah tahap-tahap dalam pelaksanaannya berupa teguran yaitu berupa surat selama tiga kali.

22 Fokusmedia, hlm. 49-50.

23 Wawancara dengan Bapak Hadi Suprianto selaku Manajer BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro.

Sebelum melakukan teguran BMT melakukan (*rescheduling*) penjadwalan kembali, (*reconditioning*) persyaratan kembali, (*restructuring*) penataan kembali. Setelah tahap ini tidak berhasil kemudian pihak BMT melakukan teguran tersebut kemudian jika teguran tersebut tidak berhasil maka pihak BMT melakukan eksekusi dengan syarat persetujuan pihak yang bersangkutan. Namun, dalam beberapa kasus yang ditangani adanya tanpa persetujuan, dengan alasan orang tersebut sulit untuk ditemui dan tidak setuju dengan penjualan obyek akad.²⁴

Pada dasarnya syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan penjualan obyek akad *murabahah* di BMT Asy-Syafi'iyah syarat utama yaitu persetujuan dari anggota. Anggota menjual obyek akad kepada BMT sesuai dengan harga pasaran yang berlaku (*second*). Mengenai pelaksanaan penjualan obyek akad *murabahah* ini merupakan tugas dari tim eksekusi yaitu gabungan dari berbagai pihak yaitu AO dan manajer.²⁵

Pelaksanaan penjualan obyek akad *murabahah* di BMT Asy-Syafi'iyah merupakan tindakan akibat dari pembiayaan macet dalam arti macet tidak bisa tertolong lagi, bahkan sudah berupaya untuk menolong untuk menyelamatkan supaya pembiayaan dapat berjalan lancar namun pada kenyataannya pembiayaan tersebut tetap tidak bisa ditolong lagi sehingga menyebabkan obyek akad dijual untuk menutupi sisa hutang yang ada. Jaminan berupa obyek akad diberikan untuk memberikan suatu keyakinan kepada pihak BMT bahwasanya anggota benar-benar akan membayar cicilan dengan berangsur.

Penjualan obyek akad merupakan tindakan yang bertujuan untuk menutupi hutang anggota yang pembiayaannya tidak memungkinkan bisa tertolong, sehingga BMT bertindak untuk menjual obyek yang diberikan tanpa adanya kesepakatan.

Pelaksanaan penjualan obyek ini merupakan tugas dari tim eksekusi yaitu gabungan dari berbagai pihak yaitu AO dan manajer. Dengan demikian hal ini di BMT Assyafi'iyah sudah ada bagian yang khusus menangani penjualan obyek akad sendiri.

24 Wawancara dengan Bapak Hadi Suprianto selaku Manajer BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro.

25 Wawancara dengan Bapak Hadi Suprianto selaku Manajer BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro.

Terkait dengan waktu penjualan obyek akad ini, jika melihat Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2015 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum bisa dikatakan macet apabila tunggakan angsuran pokok dan atau bunga lebih dari 270 hari. Sementara itu, penjualan obyek akad di BMT Assyafi'iyah belum jatuh tempo yaitu kurang dari 270 hari atau 9 bulan. Padahal dalam ketentuan ini boleh dikatakan macet apabila sudah melewati dari 270 hari (3 bulan) bisa dikatakan macet.

Pada prakteknya, penjualan obyek akad yang dilakukan di BMT Assyafi'iyah tidak disetujui oleh anggota. Anggota tidak menyetujui penjualan obyek akad karena anggota merasa bahwa ketidakmampuannya membayar (kredit macet) bukanlah hal yang disengaja. Selain itu, anggota juga merasa dirugikan karena ketika anggota menjual obyek akad kepada BMT maka harga yang dikenakan adalah harga pasaran yang membuat nilai obyek akad itu jatuh karena merupakan barang *second*.²⁶

Pasal 129 KHES menjelaskan apabila hasil penjualan objek akad *murabahah* melebihi sisa utang maka kelebihan itu dikembalikan kepada pem-injam/ nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan.

Pihak anggota merasa bahwa anggota dirugikan karena harga jual obyek akad tersebut menjadi turun, sehingga hasil penjualan obyek akad tersebut terkadang sangat kecil dan bahkan anggota harus tetap membayar cicilan jika harga jual obyek akad tersebut belum mencapai total cicilan yang harus diselesaikan oleh anggota.²⁷

Sementara itu, di sisi lain BMT pada dasarnya telah memberikan kerin-ganan kepada anggota meskipun pada akhirnya anggota tidak dapat men-cicil, terlebih melunasi pembiayaan tersebut. Dan akhirnya, alternatif tera-akhir yang dilakukan pihak BMT adalah mengambil dan kemudian menjual obyek akad *murabahah* tersebut.

Bila merujuk Pasal 124 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dijelaskan bahwa sistem pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara

26 Wawancara dengan Harsono, anggota BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro Pada 22 Mei 2016.

27 Wawancara dengan Harsono, anggota BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro Pada 22 Mei 2016.

tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati. Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan maka ia dapat diberi keringanan. Keringanan tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban. Berdasarkan hal ini, pihak BMT telah berusaha menawarkan konversi akad kepada anggota, namun anggota menolak hal tersebut.

Padahal dalam Pasal 132 KHES, Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah eks *murabahah* dapat membuat akad baru dengan akad *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, *murabahah* dan atau *musyarakah*.

Berdasarkan tindakan yang dilakukan oleh BMT Assyafi'iyah maka terlihat prosedur pelaksanaan penjualan obyek akad *murabahah* dalam hal penjualan obyek telah sesuai dengan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, meskipun ketentuan mengenai lamanya waktu penjualan obyek akad di BMT Assyafi'iyah belum jatuh tempo yaitu kurang dari 270 hari atau 9 bulan.

KESIMPULAN

Pelaksanaan penjualan obyek akad *murabahah* di BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro telah sesuai dengan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, meskipun ketentuan mengenai lamanya waktu penjualan obyek akad di BMT Assyafi'iyah belum jatuh tempo yaitu kurang dari 270 hari atau 9 bulan. Meskipun anggota terkadang merasa dirugikan karena harga jual obyek akadnya menjadi turun, namun BMT telah berusaha untuk menawarkan konversi akad kepada pihak anggota.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Bagus. "Akad Bay', Ijarah Dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)." *Epistemé: Jurnal Pengembangan Ilmu Keislaman IAIN Tulungagung* Vol. 7, no. 2 (2012).
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2009.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Dewantoro, M. Hajar. "Pengembangan BMT Berbasis Masjid: Studi Kasus

- BMT Al-Azka Pagerharjo Samigaluh Kulonprogo." *Al-Mawarid: Journal of Islamic Law* Vol. 13 (2015). <http://journal.uui.ac.id/index.php/JHI/article/view/2812>.
- Fokusmedia, Tim Redaksi. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Bandung: Fokusmedia, 2008.
- Gregoriou, Andros, Jairaj Gupta, and Jerome Healy. "Does Islamic Banking Increase the Liquidity of Stocks? An Application to the Kingdom of Bahrain." *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money* Vol. 42 (May 1, 2016). <https://doi.org/10.1016/j.intfin.2016.03.001>.
- Harsono. Wawancara dengan Harsono, anggota BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro Pada 22 Mei 2016., Mei 2016.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)*. Edisi Ke-2. Jakarta: Kencana, 2013.
- Kasmir. *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mughits, Abdul. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam." *Jurnal Al-Mawarid* Vol. XVIII (2008).
- Nurhayati, Sri, and Wasilah. *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*. Edisi Ke-4. Jakarta: Salemba Empat, 2014.
- Saidurrahman, Saidurrahman. "Perjanjian Syariah pada Lembaga Keuangan Syariah." *ISLAMICA: Jurnal Studi Keislaman* Vol. 6, no. 2 (2012). <https://doi.org/10.15642/islamica.2012.6.2.344-360>.
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Cet. Ke-2. Bandung: Pustaka Setia, 2004.
- Wawancara dengan Bapak Hadi Suprianto selaku Manajer BMT Asy-Syafi'iyah Kota Metro.
- Wawancara dengan Bapak Hadi Suranto Manajer BMT Assyafi'iyah Kota Metro.

