



## AKAD IJARAH DAN MURABAHAH DI BMT ATINA BANYUBIRU: IMPLEMENTASI DAN KESESUAIAN TERHADAP FATWA DSN-MUI

Niswaton Hidayah<sup>1</sup>, Muhammad Pudail<sup>2</sup>, Yeny Fitriyani<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Sekolah Tinggi Agama Islam Syubbanul Wathon Magelang, Indonesia

E-mail: [Niswatonhidayah01@gmail.com](mailto:Niswatonhidayah01@gmail.com),  
[mpudail@staia-sw.or](mailto:mpudail@staia-sw.or), [yenyfitriyani@staia-sw.or.id](mailto:yenyfitriyani@staia-sw.or.id)

Received: November

Revised: December

Accepted: Januari

### ABSTRACT

*This research aims to analyze the implementation of ijarah and murabahah contracts on financing products at BMT Atina Banyubiru Semarang, with a focus on compliance with sharia principles, effectiveness of implementation and compliance with the DSN-MUI fatwa. The research uses descriptive qualitative methods with data collection techniques through observation, interviews and documentation. Interviews were conducted with BMT Atina managers, marketing staff and customers to obtain in-depth information about the implementation of the two contracts. The research results show that the implementation of ijarah and murabahah contracts at BMT Atina Banyubiru is in accordance with the provisions of the DSN-MUI Fatwa, although there are several operational challenges such as the availability of goods which does not always match customer requests. BMT Atina succeeded in applying the principle of transparency in determining ujarah in ijarah contracts and profit margins in murabahah contracts. These two contracts contribute positively to meeting community financing needs, both for consumptive and productive purposes, while maintaining compliance with sharia principles.*

**Keywords:** BMT Atina, ijarah contract, murabahah contract, implementation

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad ijarah dan murabahah pada produk pembiayaan di BMT Atina Banyubiru Semarang, dengan fokus pada kepatuhan terhadap prinsip syariah, efektivitas pelaksanaan serta kesesuaiannya terhadap fatwa DSN-MUI. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan manajer BMT Atina, staf marketing dan nasabah untuk mendapatkan informasi mendalam tentang pelaksanaan kedua akad tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad ijarah dan murabahah di BMT Atina Banyubiru telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI, meskipun terdapat beberapa tantangan operasional seperti ketersediaan barang yang tidak selalu sesuai dengan permintaan nasabah. BMT Atina berhasil menerapkan prinsip transparansi dalam penetapan ujarah pada akad ijarah dan profit keuntungan pada akad murabahah. Kedua akad ini berkontribusi positif dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat, baik untuk keperluan konsumtif maupun produktif, dengan tetap menjaga kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

**Kata kunci:** BMT Atina, Akad Ijarah, Akad Murabahah, Implementasi



## PENDAHULUAN

BMT (Baitul Maal wa Tamwil) merupakan lembaga keuangan mikro berlandaskan prinsip syariah yang memiliki tujuan menyediakan layanan keuangan terhadap masyarakat dengan mengedepankan nilai-nilai Islam. BMT memiliki aktivitas utama dalam menarik dana dari masyarakat melalui produk simpanan serta menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan<sup>1</sup>. Kegiatan utama BMT adalah mengumpulkan dana dari masyarakat melalui produk tabungan dan menyalurkan dananya dalam bentuk pinjaman. BMT menawarkan berbagai produk simpanan dan jenis pembiayaan yang beragam, yang didasarkan pada berbagai akad, seperti Qardhul Hasan, Musyarakah, Ijarah, mudharabah dan Murabahah. Ziyadah (tambahan) merupakan aspek penting yang perlu diperhatikan dalam berbagai akad yang dilakukan di BMT<sup>2</sup>.

Menurut bahasa, ijarah berarti upah atau imbalan (As'at)<sup>3</sup>. Dalam Fiqih Muamalah, ijarah adalah kontrak yang melibatkan pergantian manfaat dari jasa atau barang sebagai objeknya, dengan imbalan sewa atau upah tertentu<sup>4</sup>. Akad ini tidak melibatkan pemindahan kepemilikan atas objek yang menjadi dasar perjanjian tersebut<sup>5</sup>. Pada akhir masa sewa, penyewa wajib membayar uang sewa (*ujrah*) sesuai kesepakatan saat akad<sup>6</sup>. Artinya, barang sewaan harus dikembalikan kepada pemiliknya atau si pemberi sewa<sup>7</sup>. Akad ijarah terbagi menjadi dua jenis, yaitu ijarah manfaat dan ijarah untuk pekerjaan<sup>8</sup>.

Murabahah adalah salah satu bentuk transaksi keuangan syariah yang dilakukan melalui penjualan barang dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati bersama antara penjual dan pembeli<sup>9</sup>. Dalam transaksi ini, penjual secara transparan mengungkapkan besaran keuntungan yang diambilnya terhadap pembeli serta harga

<sup>1</sup> Ach. Agil Dzikrullah and Amir Bandar Abdul Majid, "Pengaruh Lokasi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Nasabah Untuk Menabung Di Bmt Ugt Sidogiri Capem Waru Sidoarjo," *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah* 11, no. 2 (2024): 92–102, <http://ejurnal.iaipd-nganjuk.ac.id/index.php/es/index>.

<sup>2</sup> Siswanto and Chasanah Novambar, "Analisis Implementasi Akad Murobahah Pada Produk Pembiayaan Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa'adah (Studi Kasus Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa'Dah Cabang Juwana)," *QULUBANA: Jurnal Manajemen Dakwah*, 2020, 22–39, <https://doi.org/10.54396/qlb.v1i1.106>.

<sup>3</sup> Tiara Dhea Octavianti, "Implementasi Akad Ijarah Pada Persewaan Perlengkapan Bayi Baby Farra Rental Surabaya," *Journal of Islamic Economics and Finance Studies* 1, no. 2 (2020): 137–52, <https://doi.org/10.47700/jiefes.v1i2.1969>.

<sup>4</sup> A. Haris Romdhoni and Ferlangga Ai Yozika, "Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah Dan Ijarah Terhadap Profitabilitas Bank Muamalat Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam (JIEI)* 4, no. 03 (2018): 177–86, <https://doi.org/10.29040/jiei.v4i03.314>.

<sup>5</sup> Ahmad Asy'fin Bashtomi and Achsanika Hendratmi, "Manajemen Risiko Pembiayaan Ijarah Pada Koperasi Syariah Pilar Mandiri Surabaya," *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan* 4, no. 7 (2017): 547–59.

<sup>6</sup> Taudlikhul Afkar and Teguh Purwanto, "Penyaluran Dana Bank Syariah Melalui Pembiayaan Murabahah, Istishna, Dan Ijarah Sebelum Dan Selama Pandemi Covid 19," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 2 (2021): 900–907, <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2423>.

<sup>7</sup> Doli Witro et al., "Analisis Implementasi Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Berdasarkan Regulasi Dan Fatwa," *Asy-Syari'ah* 23, no. 2 (2021): 279–96, <https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14141>.

<sup>8</sup> Ria Rohma Setyawati and Renny Oktafia, "Implementasi Pengelolaan Tanah Desa Berbasis Akad Ijarah Dalam Upaya Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Desa Bulusari," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam (JIEI)* 7, no. 2 (2021): 1030–37, <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2529>.

<sup>9</sup> Huzeini Alghifari et al., "Analisis Implementasi Akuntansi Murabahah Pada BMT Iqtisaduna Yogyakarta Berdasarkan Fatwa DSN MUI," *DIKTUM: Jurnal Syariah Dan Hukum* 20, no. 1 (2022): 135–55, <https://doi.org/10.35905/diktum.v20i1.2371>.

pokok barang yang akan diperjualbelikan<sup>10</sup>. Dasar hukum yang mengatur pembiayaan murabahah adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menyatakan bahwa untuk mendukung masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan dan melaksanakan berbagai aktivitas, bank syariah perlu menyediakan fasilitas murabahah bagi yang membutuhkannya<sup>11</sup>.

Implementasi akad ijarah dan murabahah dalam produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah menunjukkan berbagai dinamika yang menarik. Zukhoiriyah (2020), menyampaikan bahwa pelaksanaan akad murabahah bil wakalah di BMT Al-Ishlah Jambi menyoroti kesesuaiannya terhadap Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Penerapan akad dijalankan dengan baik, dimulai dari pemberian kuasa (wakalah) terhadap nasabah sebelum akad murabahah dilaksanakan. Tetapi, BMT ini memiliki kekhususan berupa penghapusan uang muka dan menggantinya dengan permintaan agunan sebagai jaminan, yang mencerminkan fleksibilitas dalam penerapan prinsip<sup>12</sup>. Sementara itu, penelitian di BMT Ya Ummi Maziyah Assa`adah oleh Siswanto & Chasanah (2020), menunjukkan bahwa akad murabahah digunakan secara luas untuk pembiayaan konsumtif dan produktif, dengan rukun dan syarat yang sesuai syariah. Namun, terdapat catatan pada penentuan margin keuntungan yang terkadang tidak berbasis nilai barang riil, melainkan plafon pembiayaan<sup>13</sup>.

Selanjutnya Moch Novi Rifa'i (2017), menyatakan bahwa implementasi akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) dan murabahah pada produk KPR di BRI Syariah KC Malang Kawi menyoroti kombinasi kedua akad ini sebagai solusi pembiayaan perumahan berbasis syariah. Akad IMBT digunakan untuk menyewakan properti kepada nasabah dengan opsi pembelian di akhir masa akad, sedangkan akad murabahah berlaku pada transaksi penjualan dengan keuntungan yang sudah disepakati. Penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan kedua akad tersebut memberikan fleksibilitas kepada nasabah, sekaligus memastikan kesesuaian dengan prinsip syariah<sup>14</sup>.

Meskipun banyak penelitian sebelumnya telah membahas implementasi akad ijarah dan murabahah di berbagai lembaga keuangan syariah, penelitian ini berupaya untuk

---

<sup>10</sup> Siti Masrurah, Fuad Yanuar Ahmad, and Yeny Fitriyani, "Management of Murabahah and Musyarakah Financing Products at BMT Saudara Magelang as an Islamic Non-Bank Institutions," *Mutanaqishah: Journal of Islamic Banking* 4, no. 1 (2024): 1–14, <https://doi.org/10.54045/mutanaqishah.v4i1.1556>.

<sup>11</sup> Nanda Suryadi, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Ijarah Dan Rasio Non Performing Financing Terhadap Profitabilitas PT Bank BRI Syariah Tbk," *Jurnal Tabarru': Slamic Banking and Finance* 5, no. 1 (2022): 83–97.

<sup>12</sup> Siti Zukhoiriyah, "Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk Pembiayaan Ishlah Jambi," *Najaha Iqtishod (Journal of Islamic Economic and Finance* 5, no. 2 (2024): 101–9, <https://doi.org/10.22437/jief.v5i2.22527>.

<sup>13</sup> Siswanto and Novambar, "Analisis Implementasi Akad Murobahah Pada Produk Pembiayaan Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa`adah (Studi Kasus Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa`dah Cabang Juwana)."

<sup>14</sup> Moch Novi Rifa'i and Winda Ika Pratiwi, "Implementasi Akad Murabahah Dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi," *FALAH: Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2017): 156–76, <https://doi.org/10.22219/jes.v2i2.5103>.

memberikan gambaran spesifik tentang praktik kedua akad tersebut di BMT Atina Banyubiru, dengan mempertimbangkan tantangan operasional, serta kepatuhan terhadap prinsip syariah. Permasalahan utama yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi akad Murabahah dan Ijarah di BMT Atina Banyubiru Semarang, baik dari aspek prosedural maupun teknis serta kesesuaiannya dengan prinsip syariah.

Disamping itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengungkap tantangan yang terjadi dalam pelaksanaan kedua akad serta solusi yang telah diterapkan oleh BMT untuk mengatasi permasalahan tersebut. Dengan demikian, diharapkan Penelitian ini mampu memberikan solusi praktis guna meningkatkan efisiensi dan efektivitas operasional BMT, sekaligus memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap produk keuangan syariah. Tujuan utama kajian artikel ini adalah untuk menganalisis implementasi akad ijarah dan murabahah dalam produk pembiayaan di BMT Atina Banyubiru Semarang, dengan fokus pada kepatuhan terhadap prinsip syariah serta efektivitas pelaksanaan. Selain itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi peluang perbaikan pada proses implementasi kedua akad tersebut, sehingga dapat dijadikan acuan untuk lembaga keuangan syariah lainnya yang ingin mengoptimalkan layanan pembiayaan berbasis syariah.

## METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan pada penelitian ini adalah metode kualitatif yang bersifat deskriptif dan induktif. Wawancara digunakan untuk mengumpulkan data penelitian ini sebagai bagian dari metodologi kualitatif<sup>15</sup>. Lexy J. Moleong, Bogdan, dan Taylor menjelaskan bahwa penelitian kualitatif adalah metode yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari individu, serta perilaku yang diamati<sup>16</sup>. Penelitian deskriptif kualitatif merupakan metode yang menggunakan data kualitatif dan menyajikannya secara deskriptif<sup>17</sup>.

Triangulasi data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan tiga metode utama: observasi, wawancara, dan dokumentasi<sup>18</sup>. Observasi dilakukan secara langsung dengan mengunjungi lokasi untuk penelitian, yaitu BMT Atina yang terletak di

<sup>15</sup> Mundhori and Muhammad Nashrulloh, "Implementasi Pembiayaan Mudharabah Dan Murabahah Di BMT NU Ngasem Bojonegoro," *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business (JIEB)* 10, no. 2 (2020): 105–19, <https://doi.org/10.15642/elqist.2020.10.2.105-119>.

<sup>16</sup> Siswanto and Novambar, "Analisis Implementasi Akad Murobahah Pada Produk Pembiayaan Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa' Adah (Studi Kasus Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa' Dah Cabang Juwana)."

<sup>17</sup> Musarofah, Yeny Fitriyani, and M. Pudail, "Peran Pembiayaan (Murabahah) Pada BMT Al Huda Terhadap Pengembangan Sumber Daya Masyarakat Di Kecamatan Grabag," *Adz Dzahab (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 9, no. 1 (2024): 123–34, <http://journal.uiad.ac.id/index.php/adz-dzahab>.

<sup>18</sup> Hasbi Abdul Al Wahhab KH and Nofrianto, "Analisis Praktek Akad Ijarah Pada Khalid'S Compassion Center Foundation," *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 09 (2023): 17–25, <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.37727>.

Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang. Metode ini bertujuan untuk memahami secara menyeluruh kondisi operasional, lingkungan kerja, dan aktivitas yang terkait dengan implementasi akad ijarah dan murabahah di lokasi penelitian<sup>19</sup>. Proses wawancara dilakukan dengan melibatkan beberapa pihak terkait, yaitu direktur sekaligus manajer BMT Atina Bapak Rofi'I, Wakil Direktur BMT Atina Bu Anis, dan tim marketing BMT Atina. Selain itu, wawancara juga melibatkan Ibu Tugiyati sebagai salah satu nasabah, yang memberikan perspektif dari sisi pengguna layanan BMT Atina.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini dilaksanakan di BMT Atina Banyubiru selama dua bulan, dimulai dari November 2024 hingga awal Januari 2025. Proses penelitian diawali dengan pencarian dan pengumpulan data melalui tinjauan literatur dan jurnal terkait lembaga keuangan syariah, serta persiapan wawancara yang mendalam. Puncak dari pengumpulan data adalah wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin, 16 Desember 2024, di BMT Atina Banyubiru.

BMT Atina Kecamatan Banyubiru Semarang merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang beralamatkan di Jl. Wijaya Kusuma, Randusari Banyubiru, Kec. Banyubiru, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah 50664. BMT Atina tersebut menggunakan prinsip syariah dalam bekerja. BMT Atina berdiri sejak tahun 1998, dengan nomor badan hukum 056/BH/KDK.11.1/III/1999. Adapun awal mula berdirinya BMT Atina Banyubiru dikarenakan adanya program dari pemerintah yang bernama PPDT (Percepatan Pembangunan Daerah Tertinggal). Kemudian beliau Bapak Rofi'I selaku direktur dari BMT Atina beserta rombongan melakukan tes dan pelatihan yang bertempat di Donohudan Boyolali kurang lebih sebanyak 20 kali, dan kemudian dibentuklah koperasi yang kemudian disahkan menjadi BMT Atina. Yang menarik dari BMT Atina ini adalah dia berdiri sendiri, maksudnya yaitu tidak berdiri dari sebuah BMT lain dan tidak ada yang lain melainkan hanya ada satu yang bertempat di Banyubiru itu sendiri.

Bapak Rofi'i (2024), Direktur sekaligus Manajer BMT Atina Banyubiru, menyampaikan bahwa "BMT Atina menyediakan berbagai produk pembiayaan yang dirancang sesuai dengan kebutuhan nasabah. Produk-produk tersebut mencakup

---

<sup>19</sup> Ajeng Kusumasari, Yeny Fitriyani, and Achmad Nur Alfianto, "Implementasi Akad Ijarah Sebagai Layanan Keuangan Syariah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt) Tumang," *Adz Dzahab (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 9, no. 1 (2024): 69–81, <https://journal.uiad.ac.id/index.php/adz-dzahab>.

murabahah, qardhul hasan, dan ijarah. Masing-masing produk memiliki karakteristik serta aturan yang berbeda, namun semuanya bertujuan untuk memberikan dana atau fasilitas kepada nasabah berdasarkan syarat-syarat yang telah disepakati."

Selain itu, wawancara juga dilakukan dengan bagian marketing BMT Atina Banyubiru terkait produk yang ditawarkan. Mereka menyampaikan, "Kami berkomitmen menyediakan layanan terbaik terhadap nasabah dengan menyediakan berbagai produk yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Produk-produk kami dirancang untuk memberikan keuntungan yang seimbang antara nasabah dan koperasi. Sebagai contoh, melalui akad murabahah, kami menyediakan dana dalam bentuk barang dengan harga yang telah ditetapkan sebelumnya, yang kemudian dibayar oleh nasabah beserta keuntungan yang telah disepakati. Dalam skema ini, anggota pembiayaan tidak menerima uang tunai, melainkan barang sesuai kesepakatan."

### **Implementasi akad Ijarah pada BMT Atina dan kesesuaian terhadap fatwa DSN-MUI**

Pada BMT Atina Banyubiru, akad ijarah dijalankan dengan langkah-langkah yang terstruktur. Berdasarkan kebutuhan nasabah, BMT Atina Banyubiru memilih aset seperti real estate, mobil, mesin, atau barang lain yang sesuai dengan persyaratan sewa untuk disewakan kepada klien. Setelah itu, BMT menetapkan ketentuan sewa, seperti berapa lama sewa akan berlangsung dan berapa jumlah yang harus dibayarkan penyewa setiap bulan. Transparansi menjadi prinsip utama dalam pelaksanaan akad ini, di mana BMT Atina Banyubiru memastikan kejelasan dalam menetapkan biaya sewa serta syarat-syarat lainnya yang berkaitan dengan proses penyewaan.

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah, disebutkan bahwa akad ijarah merupakan perjanjian sewa antara mu'jir (pemberi sewa) dan musta'jir (penyewa), atau antara musta'jir (penyewa) dan ajir (pemberi jasa), untuk menukar manfaat (manfa'ah) berupa penggunaan barang sewa atau pekerjaan/jasa dengan imbalan (ujrah), yang bisa berupa barang atau jasa<sup>20</sup>. Akad ijarah dapat batal apabila barang yang disewakan mengalami kerusakan, seperti gedung yang disewa runtuh atau kendaraan yang disewa menjadi tidak berfungsi<sup>21</sup>.

"Pelaksanaan akad ijarah di BMT ATINA sudah berjalan lancar dan sesuai standar yang berlaku. Kami memastikan bahwa setiap transaksi akad ijarah memenuhi prinsip-prinsip syariah yang telah ditentukan. Kami selalu mengutamakan kepuasan

<sup>20</sup> Nurul Kasanah and Muhamad Mustaqim, "Relevansi Fatwa Dsn-Mui Pada Praktik Akad Ijarah Pembiayaan Multijasa," *ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 1 (2020): 93–108, <https://doi.org/10.32678/ije.v11i1.191>.

<sup>21</sup> Ahmad Zainal Abidin, Budiani Kusumaningrum, and Miftakhul Huda, "Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Akad Ijarah Pada BMT Muamalah Tulungagung," *El-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 1 (2023): 37–48, <https://doi.org/10.24090/ej.v11i1.7497>.

konsumen dengan memberikan layanan yang transparan dan adil. Di samping itu, kami juga menyediakan kemudahan bagi nasabah dengan penawaran produk yang beragam dan sesuai dengan kebutuhan mereka.” Ujar direktur BMT Atina pada senin 16 Desember 2024.

Meskipun BMT Atina Banyubiru telah berhasil menjalankan operasionalnya dengan baik seperti lembaga keuangan lainnya, namun tetaplah BMT Atina tidak lepas dari tantangan. Salah satu tantangan yang dihadapi adalah terkait dengan ketersediaan barang yang kadang tidak sesuai dengan permintaan nasabah. Beliau direktur BMT Atina Banyubiru bapak Rofi’i mengatakan “Meskipun kami berupaya untuk menyediakan barang yang dibutuhkan, ada kalanya barang yang diinginkan nasabah tidak langsung tersedia dalam jumlah yang diharapkan. Hal ini bisa menjadi kendala, terutama dalam memenuhi harapan nasabah yang menginginkan proses yang cepat dan sesuai dengan kebutuhan mereka. Namun, meskipun demikian, kami selalu berusaha mencari solusi terbaik untuk mengatasi masalah tersebut. Kami berkomitmen untuk segera mencari barang yang diperlukan dan memastikan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Kami menyadari pentingnya menjaga kepuasan nasabah, dan meskipun ada tantangan seperti ini, kami tidak pernah berhenti berupaya memberikan layanan yang optimal dan memenuhi kebutuhan mereka dengan sebaik-baiknya.”

### Implementasi Akad Ijarah dalam perspektif fatwa Fatwa DSN Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017<sup>22</sup>

Tabel 1. Kesesuaian fatwa DSN-MUI Terhadap Pembiayaan Ijarah BMT Atina Banyubiru

| No | Pembahasan                            | Peraturan Fatwa MUI   | Praktik pada BMT ATINA   | sesuai | Tidak sesuai |
|----|---------------------------------------|---|--|--------|--------------|
| 1  | Ketentuan terkait shighat akad ijarah | Akad Ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh Mu'jir/Ajir dan Musta'jir.              | <i>Mujir/Ajir</i> memiliki pemahaman yang jelas mengenai akad <i>Ijarah</i> , sebagaimana yang dijelaskan secara gamblang oleh BMT Athina. | sesuai |              |
|    |                                       | Akad Ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara | Berdasarkan ketentuan syariah dan peraturan yang berlaku, BMT Atina melaksanakan   | sesuai |              |

<sup>22</sup> Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, “Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia Tentang Akad Ijarah No: 112/DSN-MUI/IX/2017,” *Dewan Syariah Nasional MUI*, no. 09 (2017): 1–7.

|   |   |   |  |        |  |
|---|---|---|--|--------|--|
|   |   | elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.  | akad secara lisan, tertulis, melalui tindakan, dan elektronik.   |        |  |
| 2 | <b>Ketentuan terkait manfaat dan waktu sewa</b> | Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (mutaqawwam)   | BMT Atina memberikan barang yang manfaat dan dibenarkan secara syariah.  | sesuai |  |
|   |   | Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh Mu'jir dan Musta'ir/Aiir.   | Sebelum barang diberikan <i>mu'jir</i> dan <i>mustajir</i> mengetahui manfaat dengan jelas   | sesuai |  |
|   |   | Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh Mu'jir dan Musta'ir.   | Baik <i>Mustajir</i> maupun <i>Mu'jir</i> mengetahui durasi penyewaan dan protokol penggunaan barang tersebut  | sesuai |  |
| 3 | <b>Ketentuan terkait ujarah</b>                 | Ujarah boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (mutaqawwam) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.               | BMT ATINA menawarkan pembiayaan dengan menggunakan akad <i>ijarah</i> di mana <i>ujrah</i> bisa dalam bentuk uang sewa atau manfaat barang yang bisa dimanfaatkan sesuai dengan syariah, seperti barang yang halal dan sesuai peraturan. | sesuai |  |
|   |   | Kuantitas dan/atau kualitas ujarah harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. | Pada saat nasabah mengajukan permohonan pembiayaan <i>ijarah</i> , BMT Atina menjelaskan dan menyepakati jumlah ujarah yang jelas, baik itu berupa nominal maupun prosentase   | sesuai |  |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | tertentu yang disetujui kedua belah pihak.   |  |  |
|  |  | Ujrah boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. | Pembayaran ujra pada BMT ATINA bisa dibayarkan secara tunai, angsuran, atau tangguhan sesuai dengan kesepakatan yang sudah tertera dalam perjanjian tersebut serta tetap mengikuti prinsip syariah serta peraturan yang berlaku. |  |  |

### Alur pembiayaan ijarah



Menurut Direktur BMT Atina alur pembiayaan ijarah di BMT ATINA Banyubiru dimulai dengan adanya kesepakatan (akad) antara nasabah sebagai penyewa (mustajir) dan BMT ATINA sebagai pemilik objek (mu'ajir). Dalam akad ini, kedua belah pihak menyepakati ketentuan terkait barang atau jasa yang disewa, manfaat yang akan diterima, jangka waktu penggunaan, dan besaran ujrah (sewa) yang harus dibayarkan serta jaminan yang harus diberikan. Setelah akad disepakati, nasabah akan melakukan pembayaran ujrah sesuai dengan mekanisme yang disepakati, baik secara tunai, angsuran, maupun pembayaran tangguh, berdasarkan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku.

Selanjutnya, BMT ATINA mengalihkan hak guna barang kepada nasabah sehingga barang bisa dimanfaatkan sesuai dengan manfaat dan tujuan yang telah disepakati. Ketika masa akad berakhir, nasabah diwajibkan untuk mengembalikan barang kepada BMT

ATINA dalam kondisi yang telah disepakati. Jika diperlukan, nasabah juga memiliki kesempatan untuk memperpanjang masa akad atau melakukan modifikasi perjanjian sesuai kebutuhan. Proses ini menunjukkan komitmen BMT ATINA dalam menjalankan pembiayaan ijarah sesuai prinsip syariah dan memberikan layanan optimal bagi nasabah.

### **Implementasi akad Murabahah pada BMT Atina dan kesesuaian terhadap fatwa DSN-MUI**

Produk murabahah adalah akad pembiayaan dimana produk dijual berdasarkan harga asli ditambah keuntungan yang telah disetujui dan pihak penyedia dana menerima barang tersebut dalam bentuk langsung dan bukan dalam bentuk tunai<sup>23</sup>. Produk pembiayaan murabahah di BMT Atina Banyubiru termasuk dalam salah satu bentuk pembiayaan syariah yang melibatkan transaksi jual-beli barang dengan penambahan margin keuntungan yang sudah disepakati antara pembeli dan penjual. Pembiayaan ini berperan penting dalam meningkatkan kinerja BMT Atina Banyubiru, karena memiliki risiko yang relatif kecil berkat perjanjian yang jelas, sederhana, dan mudah dipahami<sup>24</sup>.

Dalam sistem murabahah, bank atau lembaga keuangan melakukan pembelian barang dari produsen atau penjual, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan. Metode ini memastikan kualitas barang yang diterima nasabah dan meminimalkan risiko kerugian. Selain itu, perjanjian murabahah juga menetapkan keuntungan yang wajar, sehingga memberikan transparansi dan kenyamanan bagi nasabah. Dengan perjanjian yang mudah dipahami dan sederhana, pembiayaan murabahah tidak hanya membantu BMT Atina Banyubiru dalam meningkatkan kinerja, tetapi juga memperluas jangkauan layanan kepada nasabah secara efektif. Menurut ibu Tugiyati (42 tahun), salah satu nasabah menyatakan bahwa "Pembiayaan murabahah adalah akad yang menawarkan keuntungan dan transaksi yang cukup baik, dengan mekanisme tangguhan atau angsuran sesuai tingkat risiko. Selain itu, pembiayaan ini juga mempermudah akses pendanaan untuk kebutuhan usaha, sehingga sangat membantu dan memudahkan saya dalam menjalankan usaha agar tetap terus berjalan. Selain itu BMT Atina juga menyediakan barang yang saya butuhkan untuk keperluan usaha saya sehingga sangat mempermudah."

---

<sup>23</sup> Masruroh, Ahmad, and Fitriyani, "Management of Murabahah and Musyarakah Financing Products at BMT Saudara Magelang as an Islamic Non-Bank Institutions."

<sup>24</sup> Siti Masruroh, Fuad Yanuar Ahmad, and Yeny Fitriyani, "Implementation of Murabahah and Musyarakah Financing Products at BMT Saudara Magelang Islamic Non-Bank Institutions," *Mutanaqishah: Journal of Islamic Banking* 4 (2024): 1–14, <https://doi.org/10.54045/mutanaqishah.v4i1.1556>.

Pembiayaan murabahah memiliki peran penting sebagai akad yang mendukung pembiayaan bersifat konsumtif maupun produktif. Pada Senin, 16 Desember 2024, Marketing BMT Atina Banyubiru menyampaikan, "Kami berupaya menyediakan layanan terbaik kepada anggota nasabah dengan menawarkan barang-barang yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Produk-produk kami dirancang untuk memberikan keuntungan yang seimbang bagi nasabah dan lembaga. Melalui akad murabahah, misalnya, kami dapat menyediakan dana dalam bentuk barang dengan harga yang telah disepakati sebelumnya, termasuk tambahan laba yang juga telah disetujui. Dalam hal ini, nasabah tidak menerima uang tunai, melainkan barang yang telah ditentukan sebelumnya."

Dalam praktiknya, pembiayaan murabahah memberikan akses mudah kepada konsumen agar bisa mendapatkan barang atau jasa yang akan dibutuhkan tersebut tanpa harus menunggu hingga memiliki dana yang mencukupi. Dengan struktur pembayaran yang terencana, nasabah dapat mengelola keuangan mereka lebih baik sambil memenuhi kebutuhan mendesak. Dari sisi produktif, pembiayaan murabahah mendukung usaha kecil dan menengah dalam mendapatkan alat produksi atau bahan baku yang diperlukan untuk menjalankan atau mengembangkan usaha mereka. Kontribusi ini tidak hanya meningkatkan produktivitas, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, menjadikan murabahah sebagai instrumen penting dalam sistem keuangan syariah.

### **Implementasi Akad Murabahah dalam perspektif fatwa DSN MUI Nomor; 07/DSN=MUI/IV/2000<sup>25</sup>**

**Tabel 2. Kesesuaian fatwa DSN MUI Pembiayaan Murabahah BMT Atina Banyubiru**

| No | Pembahasan   | Peraturan Fatwa MUI   | Praktik pada BMT ATINA   | sesuai | Tidak sesuai |
|----|--|---|--|--------|--------------|
| 1  | <b>Ketentuan umum Murabahah dalam Bank Syariah</b> | Bank dan nasabah harus melakukan akad <i>murabahah</i> yang bebas riba. | Pada transaksi murabahah, BMT Atina dan nasabah menyetujui akad yang sesuai dengan ketentuan syariah serta bebas dari riba | sesuai |              |

<sup>25</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah," *Direktori Putusan Mahkamah Agung*, 2000, 1-6.

|   |   |   |   |        |  |
|---|---|---|---|--------|--|
|   |   | Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.  | Barang yang dijualbelikan pada BMT Atina sudah halal  | sesuai |  |
|   |   | Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.   | Pembelian barang yang diperlukan nasabah harus menggunakan nama BMT Atina sendiri, serta pembelian sudah bebas dari riba dan sah.           | sesuai |  |
|   |   | Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.  | Apabila ada yang mengajukan pembiayaan di BMT Atina dari BMT sendiri mengungkapkan semua hal yang berhubungan terhadap transaksi pembelian. | sesuai |  |
|   |   | Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. | Jika barang sudah tersedia, pihak BMT menawarkan barang tersebut terhadap nasabah dengan harga yang telah disetujui.                        | sesuai |  |
|   |   | Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.  | Barang yang sudah tersedia dalam BMT maka nasabah membayarnya barang sesuai dengan harga yang telah disepakati.                             | sesuai |  |
| 2 | <b>Ketentuan Murabahah kepada Nasabah</b> | Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.   | Setelah datang ke kantor BMT makan nasabah melakukan pengajuan permohonan dan perjanjian  | sesuai |  |

|  |  |   |  |        |  |
|--|--|---|--|--------|--|
|  |  | Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.. | Pada saat anggota menandatangani perjanjian pemesanan awal jual beli ini, BMT Atina berhak meminta uang jaminan. | sesuai |  |
|--|--|---|--|--------|--|

### Alur Pembiayaan Murabahah



Alur pembiayaan murabahah di BMT Atina Banyubiru sesuai apa yang dikatakan oleh beliau selaku direktur BMT Atina Banyubiru dimulai dengan tahap negosiasi dan persyaratan, di mana nasabah mengajukan kebutuhan pembiayaan kepada pihak BMT. Pada tahap ini, dilakukan verifikasi dan penyusunan kesepakatan terkait barang yang dibutuhkan serta ketentuan pembiayaan yang berlaku. Setelah kesepakatan tercapai, pihak BMT membeli produk yang dibutuhkan oleh nasabah dari pihak penjual atau penyuplai. Produk tersebut dibeli atas nama BMT sebagai langkah awal dari transaksi.

Berikutnya, dilakukan akad murabahah antara BMT dan nasabah, di mana BMT menjual barang kepada nasabah dengan harga pokok yang ditambahkan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Setelah akad selesai, barang diserahkan kepada nasabah dalam proses serah terima. Nasabah kemudian melakukan pembayaran atas barang tersebut secara angsuran sesuai jadwal yang telah ditentukan dalam perjanjian akad murabahah. Proses ini memastikan pembiayaan dilakukan sesuai prinsip syariah, memberikan kemudahan bagi nasabah, dan tetap menjaga kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku.

### KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad ijarah dan murabahah pada BMT Atina Banyubiru sudah sesuai ketentuan fatwa DSN-MUI, meskipun masih terdapat

tantangan seperti keterbatasan ketersediaan barang sesuai permintaan nasabah. Akad ijarah dilakukan dengan transparansi dalam penetapan ujah dan pelaksanaan kesepakatan sewa, sedangkan akad murabahah menunjukkan kepatuhan terhadap prinsip syariah melalui kejelasan margin keuntungan dan pengaturan pembayaran. Kedua akad ini berkontribusi signifikan dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat untuk tujuan konsumtif dan produktif. Untuk meningkatkan efektivitas operasional, disarankan agar BMT Atina memperkuat manajemen rantai pasok untuk meminimalkan kendala ketersediaan barang serta terus mengedepankan inovasi dalam layanan berbasis digital untuk meningkatkan aksesibilitas dan efisiensi layanan. Penelitian lebih lanjut dapat difokuskan pada pengembangan model pembiayaan syariah yang lebih adaptif terhadap kebutuhan masyarakat modern.

## REFERENSI

- Abidin, Ahmad Zainal, Budiani Kusumaningrum, and Miftakhul Huda. "Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Akad Ijarah Pada BMT Muamalah Tulungagung." *El-Jizya: Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 1 (2023): 37–48. <https://doi.org/10.24090/ej.v11i1.7497>.
- Afkar, Taudlikhul, and Teguh Purwanto. "Penyaluran Dana Bank Syariah Melalui Pembiayaan Murabahah, Istishna, Dan Ijarah Sebelum Dan Selama Pandemi Covid 19." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 2 (2021): 900–907. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2423>.
- Alghifari, Huzeini, Ery Nugroho, Ibnu Kamal, and Falikhatun. "Analisis Implementasi Akuntansi Murabahah Pada BMT Iqtisaduna Yogyakarta Berdasarkan Fatwa DSN MUI." *DIKTUM: Jurnal Syariah Dan Hukum* 20, no. 1 (2022): 135–55. <https://doi.org/10.35905/diktum.v20i1.2371>.
- Bashtomi, Ahmad Asy'fin, and Achsanida Hendratmi. "Manajemen Risiko Pembiayaan Ijarah Pada Koperasi Syariah Pilar Mandiri Surabaya." *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan* 4, no. 7 (2017): 547–59.
- Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. "Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia Tentang Akad Ijarah No: 112/DSN-MUI/IX/2017." *Dewan Syariah Nasional MUI*, no. 09 (2017): 1–7.
- DSN-MUI. "Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah." *Direktori Putusan Mahkamah Agung*, 2000, 1–6.
- Dzikrullah, Ach. Agil, and Amir Bandar Abdul Majid. "Pengaruh Lokasi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Nasabah Untuk Menabung Di Bmt Ugt Sidogiri Capem Waru Sidoarjo." *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah* 11, no. 2 (2024): 92–102. <http://ejournal.iaipd-nganjuk.ac.id/index.php/es/index>.
- Kasanah, Nurul, and Muhammad Mustaqim. "Relevansi Fatwa Dsn-Mui Pada Praktik Akad Ijarah Pembiayaan Multijasa." *ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 1 (2020): 93–108. <https://doi.org/10.32678/ije.v11i1.191>.
- KH, Hasbi Abdul Al Wahhab, and Nofrianto. "Analisis Praktek Akad Ijarah Pada Khalid'S Compassion Center Foundation." *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 09 (2023): 17–25. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.37727>.
- Kusumasari, Ajeng, Yeny Fitriyani, and Achmad Nur Alfianto. "Implementasi Akad Ijarah Sebagai Layanan Keuangan Syariah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt) Tumang." *Adz Dzahab (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 9, no. 1 (2024): 69–81.

- <https://journal.uiad.ac.id/index.php/adz-dzahab>.
- Masruroh, Siti, Fuad Yanuar Ahmad, and Yeny Fitriyani. "Implementation of Murabahah and Musyarakah Financing Products at BMT Saudara Magelang Islamic Non-Bank Institutions." *Mutanaqishah: Journal of Islamic Banking* 4 (2024): 1–14. <https://doi.org/10.54045/mutanaqishah.v4i1.1556>.
- . "Management of Murabahah and Musyarakah Financing Products at BMT Saudara Magelang as an Islamic Non-Bank Institutions." *Mutanaqishah: Journal of Islamic Banking* 4, no. 1 (2024): 1–14. <https://doi.org/10.54045/mutanaqishah.v4i1.1556>.
- Mundhori, and Muhammad Nashrulloh. "Implementasi Pembiayaan Mudharabah Dan Murabahah Di BMT NU Ngasem Bojonegoro." *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business (JIEB)* 10, no. 2 (2020): 105–19. <https://doi.org/10.15642/elqist.2020.10.2.105-119>.
- Musarofah, Yeny Fitriyani, and M. Pudail. "Peran Pembiayaan (Murabahah) Pada BMT Al Huda Terhadap Pengembangan Sumber Daya Masyarakat Di Kecamatan Grabag." *Adz Dzahab (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 9, no. 1 (2024): 123–34. <http://journal.uiad.ac.id/index.php/adz-dzahab>.
- Octavianti, Tiara Dhea. "Implementasi Akad Ijarah Pada Persewaan Perlengkapan Bayi Baby Farra Rental Surabaya." *Journal of Islamic Economics and Finance Studies* 1, no. 2 (2020): 137–52. <https://doi.org/10.47700/jiefes.v1i2.1969>.
- Rifa'i, Moch Novi, and Winda Ika Pratiwi. "Implementasi Akad Murabahah Dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi." *FALAH: Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2017): 156–76. <https://doi.org/10.22219/jes.v2i2.5103>.
- Romdhoni, A. Haris, and Ferlangga Ai Yozika. "Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah Dan Ijarah Terhadap Profitabilitas Bank Muamalat Indonesia." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam (JIEI)* 4, no. 03 (2018): 177–86. <https://doi.org/10.29040/jiei.v4i03.314>.
- Setyawati, Ria Rohma, and Renny Oktafia. "Implementasi Pengelolaan Tanah Desa Berbasis Akad Ijarah Dalam Upaya Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Desa Bulusari." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam (JIEI)* 7, no. 2 (2021): 1030–37. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2529>.
- Siswanto, and Chasanah Novambar. "Analisis Implementasi Akad Murobahah Pada Produk Pembiayaan Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa`Adah (Studi Kasus Di Bmt Ya Ummi Maziyah Assa`Dah Cabang Juwana)." *QULUBANA: Jurnal Manajemen Dakwah*, 2020, 22–39. <https://doi.org/10.54396/qlb.v1i1.106>.
- Suryadi, Nanda. "Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Ijarah Dan Rasio Non Performing Financing Terhadap Profitabilitas PT Bank BRI Syariah Tbk." *Jurnal Tabarru': Slamic Banking and Finance* 5, no. 1 (2022): 83–97.
- Witro, Doli, Zufriani, Arzam, and Muhamad Izazi Nurjaman. "Analisis Implementasi Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Berdasarkan Regulasi Dan Fatwa." *Asy-Syari'ah* 23, no. 2 (2021): 279–96. <https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14141>.
- Zukhoiriyah, Siti. "Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk Pembiayaan Ishlah Jambi." *Najaha Iqtishod (Journal of Islamic Economic and Finance)* 5, no. 2 (2024): 101–9. <https://doi.org/10.22437/jief.v5i2.22527>.