

## BAB III

### PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT EL AMANAH KEC. KENDAL KAB.

#### KENDAL

##### A. Profil KJKS BMT El Amanah

###### 1. Sejarah berdirinya KJKS BMT El Amanah.

KJKS BMT El Amanah adalah lembaga keuangan *syari'ah* yang didirikan oleh Bank Muamalat, Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) dan Masyarakat. Berbadan hukum Koperasi Jasa Keuangan *syari'ah* (KJKS) dan telah mendapat sertifikat operasional dari Bank Muamalat yang dikeluarkan tanggal 6 Januari 2009<sup>1</sup>.

BMT merupakan salah satu dari lembaga keuangan mikro bukan bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip *syariah* Islam (untuk selanjutnya disebut *syariah*). Lembaga intermediasi antara pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) dengan pihak yang memerlukan dana (pelaku usaha). BMT merupakan lembaga keuangan mikro yang berlandaskan *syari'ah*. Selain itu BMT juga dapat dikatakan sebagai suatu lembaga swadaya masyarakat (LSM) yang bergerak dibidang keuangan. Ini disebabkan karena BMT tidak hanya bergerak dalam pengelolaan modal (uang) saja, tetapi BMT juga bergerak dalam pengumpulan *Zakat, Infaq, dan Shadaqah* (ZIS). Ini merupakan sebuah konsekuensi dari namanya itu sendiri yaitu *Bait Al Maal Wa Tamwil*. Pengertian dari *bait al maal* merupakan lembaga pengumpulan dana masyarakat yang disalurkan tanpa tujuan profit. Sedangkan, pengertian *bait at-tamwil* merupakan lembaga pengumpulan dana (uang) guna disalurkan dengan orientasi profit dan komersial<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Brosur KJKS BMT El Amanah.

<sup>2</sup> Ahmad Sumiyanto, *BMT Menuju Koperasi Modern*, Yogyakarta: ISES Publising, cet. I, 2008, h. 15.

Pengertian *Baitul Mal* adalah lembaga yang mengelola dana-dana sosial dapat berupa dana *Zakat, Infaq, Shadaqah* (ZIS). Sedangkan pengertian *baitul tamwil* adalah fungsi BMT sebagai lembaga intermediasi antara pemilik modal dengan pengelola dana. Adanya beban pengelolaan dana sosial yang melekat pada nama BMT, yaitu *baitul maal*. BMT bila dikompromikan dan optimalkan ini memberikan kelebihan bagi BMT dibandingkan koperasi biasa dan yang telah ada sebelumnya. Maksudnya adalah pengelolaan dana sosial *bait al maal* untuk meningkatkan ekonomi mereka yang lemah dari kelompok masyarakatnya, sehingga dengan pelan namun pasti berubah posisi dari calon anggota dan akhirnya mampu menjadi anggota. Apabila demikian, maka idealitas BMT sejak awal dibangun juga segera terwujud nyata.

BMT barbadan hukum Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS). Ketentuan yang terdapat didalam UU no. 25 tahun 1992. Legalitas koperasi jasa keuangan *syariah* juga diperkuat lagi oleh Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia No. 91/Kep/M.KUKM/IX/2004 tentang petunjuk pelaksanaan Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Dengan keputusan ini, segala sesuatu yang terkait dengan pendirian dan pengawasan BMT berada dibawah departemen koperasi dan usaha kecil dan menengah<sup>3</sup>.

No TDP. (Tanda Daftar Perusahaan) 11, 18,2,65, 00075 berlaku sampai tanggal 3 Agustus 2014. Pengesahan menteri koperasi no. 518.BH/XIV.13.02.2009/DKUMKM tanggal 30 juli 2009. Surat izin usaha perdagangan (SIUP) Kecil, nomor : 1398/ 11.18/PK/VI/09/UPT. Surat ijin koperasi KJKS nomor : 15/ Amanah/V/2009. Perihal permohonan pengesahan akta pendirian.

KJKS BMT El Amanah didirikan pada bulan 23 November 2008 di kecamatan kota Kendal. Yang diketuai oleh bapak Abdul Ghofur, M. Ag. dengan beranggotakan 23 anggota.

---

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 16.

Modal dan kekayaan bersih Rp. 52.970.000,00. KJKS BMT El Amanah mulai beroperasi pada 11 februari 2009 yang bertempat di pasar kota Kendal kelurahan Pekauman jalan Raya lingkaran barat pasar kota Kendal<sup>4</sup>. Kas buka sampai 8.00 s/d 15.00 WIB. Anggota yang menggunakan akad murabahah Tahun 2009 sebanyak 104 anggota, tahun 2010 sebanyak 227 anggota<sup>5</sup>.

## 2. Struktur Organisasi KJKS BMT El Amanah.

### a) Pengurus KJKS BMT el amanah periode 2008-2012.

Pengurus adalah sekelompok orang yang diangkat berdasarkan rapat anggota tahunan (RAT) dalam satu periode kepengurusan. Pengurus biasanya terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara ini adalah sepadan dengan dewan direksi dalam sebuah perusahaan. Dalam pemilihan pengurus KJKS BMT, dipilih berdasarkan kapasitas dari anggota koperasi yang ada baik dari sisi manajemen, keuangan dan bisnis. Disamping itu, keamanahan, nilai keadilan dan kejujuran harus dipandang sebagai tonggak terdepan organisasi. Kerja pengurus dalam mengendalikan sebuah BMT memiliki kewajiban menjaga transparansi, dan memiliki kemampuan untuk membuat peluang-peluang strategis bagi pengembangan BMT, maupun anggotanya<sup>6</sup>. Adapun pengurus Koperasi Jasa keuangan syariah (KJKS) BMT el Amanah adalah sebagai berikut:

Ketua koperasi	: H. Abdul Ghofur, M.Ag.
Sekretaris	: 1. MUH. Yasin Hidayat
	2. H. Ahmad Adib, S.H.

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Ana Lutfiana, teller KJKS BMT El Amanah Kendal, tanggal 12 April 2011.

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Kunaefi Abdillah, manajer KJKS BMT El Amanah Kendal, tanggal 12 April 2011.

<sup>6</sup> Veithzal Rivai dkk, *Ekonomi Syariah Konsep, Praktek Dan Penguatan Kelembagaannya*, Semarang : Pustaka Rizki Putra, cet. I, 2009, h, 166.

Bendahara Koperasi : 1. Budi Setyo

2. Adityo sasono, S.E.

Dewan Pengawas Syari'ah : 1. Drs. H. Muhammad Kholid

2. H. Agus Salim Wibowo, S.Ag.

b) Pimpinan/ Manager.

Pimpinan/Manajer adalah seorang professional yang bukan pemegang saham.

Pimpinan bertugas memimpin operasional dan pengelolaan BMT sesuai dengan kebijakan yang telah ditentukan oleh pengurus. Disamping itu, bertanggung jawab secara penuh terhadap berjalannya BMT secara penuh secara keseluruhan<sup>7</sup>.

Pimpinan KJKS BMT el amanah adalah bapak Kunaefi Abdillah, S.Ag.

c) Teller KJKS BMT El Amanah : Sdri. Ana Lutfiana.

d) Marketing KJKS BMT El Amanah : Slamet, S.HI.

## B. Visi dan Misi KJKS BMT EL Amanah<sup>8</sup>.

1. Visi KJKS BMT El Amanah.

***“Menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) yang sehat, kuat, besar, dan amanah sesuai dengan prinsip syariah”***

2. Misi KJKS BMT El Amanah.

a) Mensejahterakan dan memberdayakan anggota koperasi.

b) Memberdayakan usaha menengah dan kecil sebagai wujud partisipasi dalam membangun ekonomi umat dengan mengedepankan prinsip keadilan, keterbukaan, dan universal.

c) Memberikan jasa layanan keuangan anggota dengan sepenuh hati.

---

<sup>7</sup> *Ibid*,h. 167.

<sup>8</sup> Anggaran dasar (AD) KJKS BMT El Amanah kota Kendal

- d) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi dan kreatif yang berkelamjutan dan sejalan dengan kebutuhan umat.
- e) Mengembangkan sumberdaya insane yang beriman, bertaqwa, berkualitas dan professional.

### **C. Produk-produk KJKS BMT El Amanah<sup>9</sup>.**

Produk di KJKS BMT El Amanah terbagi menjadi 3 (tiga) produk simpanan, produk pembiayaan dan dana amanah, antara lain:

#### **1. Produk Simpanan.**

- a) Simpanan Pokok adalah simpanan yang dibayarkan oleh setiap anggota koperasi ketika mendaftar sebagai anggota. Simpanan pokok dibayarkan satu kali yaitu pada waktu mendaftarkan sebagai anggota minimal sebesar Rp. 10.000,00.
- b) Simpanan Wajib adalah simpanan yang wajib dibayarkan setiap bulan oleh anggota koperasi (anggota pendiri dan anggota biasa).
- c) Simpanan Pokok Khusus (SPK) adalah modal penyertaan dari anggota pendiri KJKS BMT, atau anggota KJKS yang diminta untuk menjadi anggota pendiri setelah KJKS didirikan. Besar simpanan khusus ditetapkan sebesar Rp. 500.000,00 per lembar.
- d) Simpanan Mandiri Sejahtera adalah tabungan/ simpanan sukarela anggota dengan akad mudharabah yang dirancang untuk pengatura arus kas pribadi, usaha maupun investasi.
- e) Simpanan Pendidikan Anak adalah tabungan/simpanan yang disediakan bagi setiap orang untuk mempersiapkan kebutuhan pendidikan anak/ anak didik.

---

<sup>9</sup> Brosur KJKS BMT El Amanah

- f) Simpanan Investasi Berjangka adalah simpanan investasi dengan akad mudharabah berjangka, dimana anggota dapat menentukan jangka waktu yang dikehendaki dan atas investasi ini anggota berhak atas bagi hasil sesuai nisbah/ bagi hasil.
- g) Simpanan Idul Fitri adalah simpanan/ tabungan yang dirancang untuk khusus untuk mempersiapkan ibadah Idul Fitri.
- h) Simpanan Qurban Amanah adalah tabungan/ simpanan yang khusus dipersiapkan untuk penyembelihan hewan qurban.
- i) Simpanan Haji Terwujud adalah yang diperuntukkan bagi penabung perseorangan yang berencana menunaikan ibadah haji ke tanah suci.

## 2. Produk pembiayaan.

- a) Pembiayaan Mudharabah (bagi hasil) adalah akad kerjasama antara pemilik modal (shahibul mal) dengan pengelola usaha (mudharib). Keuntungan dari usaha tersebut dibagi bersama berdasarkan kesepakatan.
- b) Pembiayaan Murabahah (jual beli) adalah transaksi jual beli dimana harga pokok dan margin keuntungan diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak.
- c) Ba'i bi Tsaman Ajil adalah transaksi jual beli dengan cara di cicil.
- d) Al Ijarah (sewa menyewa) adalah transaksi pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak atas kepemilikan barang itu sendiri.

## 3. Dana amanah.

KJKS BMT El Amanah juga menerima dana amanah berupa : *Zakat, Infaq* dan *Shadaqah*. Dana amanah ini akan BMT salurkan kepada yang berhak menerimanya

dalam bentuk : pembiayaan kebajikan (*qardhul hasan*), pengembangan sumber dana manusia dan bantuan-bantuan social lainnya.

#### **D. Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT EL Amanah Kota Kendal.**

Aktifitas yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen dana BMT adalah pelepasan dana atau pembiayaan yang sering juga disebut dengan *lending-financing*. Istilah ini dalam keuangan konvensional dikenal dengan sebutan kredit. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktifitas utama BMT, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan<sup>10</sup>.

Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana BMT memberikan fasilitas pembiayaan kepada anggotanya untuk pembelian barang baik barang modal usaha maupun barang konsumtif. BMT membeli barang yang diinginkan dan menjualnya kepada anggota dengan jumlah margin keuntungan yang disepakati kedua pihak.

Penetapan harga jual kepada anggota adalah harga beli barang ditambah biaya perolehan dan margin keuntungan BMT. Besarnya margin pembiayaan murabahah ditetapkan berdasarkan keputusan pengurus. Untuk memudahkan penerapan pembiayaan murabahah, penetapan harga jual dari BMT kepada anggota dapat disesuaikan dengan angsuran murabahah.

Pembayaran angsuran pembiayaan terdiri dari:

- a) Angsuran pokok.
- b) Angsuran margin keuntungan.
- c) Tabungan.

Syarat-syarat dalam pengajuan pembiayaan murabahah, diantaranya adalah sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitulmaal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, Cet I, 2004, hlm. 163.

a) Syarat calon anggota pembiayaan:

1. Anggota maupun calon anggota yang memenuhi kriteria.
2. Mempunyai usaha produktif/ penghasilan tetap.
3. Mempunyai simpanan aktif pada BMT.
4. Lulus wawancara dan kelayakan kuantitatif.

b) Plafon (besarnya) pembiayaan per anggota.

Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan kepada anggota ditetapkan berdasarkan keputusan manajer dan atau pengurus.

c) Daftar barang dan bukti pembelian.

Calon anggota pembiayaan murabahah diharuskan membuat rincian barang yang akan dibeli dan apabila pembelian barang diwakilkan kepada anggota maka anggota harus menyerahkan bukti pembelian sebelum dilakukan akad.

Ketentuan mengenai biaya-biaya yang dikenakan dalam pembiayaan murabahah ditetapkan sebagai berikut:

- a. Administrasi : 2% dari plafon
- b. Biaya Materai : Rp. 6000,00.
- c. Biaya infak : sumbangan suka rela dari anggota yang digunakan untuk anak yatim. Sumbangan minimal Rp. 5000,00.

Mekanisme pola pembiayaan Murabahah adalah BMT tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka BMT dapat menunjuk anggota sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama BMT (menggunakan akad wakalah). BMT membayar harga pembelian barang tersebut. Pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi bukti pembayaran seperti kuitansi, tagihan, atau dokumen sejenis.

BMT menjual barang tersebut kepada anggota dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga beli ditambah biaya perolehan dan sejumlah margin keuntungan. Anggota melakukan pembayaran dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah disepakati bersama antara BMT dengan anggota.

*Murabahah* merupakan salah satu bentuk menghimpun dana oleh BMT, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat produktif, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat konsumtif. Secara umum, anggota pada BMT mengajukan permohonan pembelian suatu barang. Dimana barang tersebut akan dilunasi oleh BMT kepada penjual, sementara anggota BMT melunasi pembiayaan tersebut kepada BMT dengan menambah sejumlah margin kepada pihak BMT sesuai dengan kesepakatan yang terdapat pada perjanjian pembiayaan *murabahah* yang telah disepakati sebelumnya antara anggota dengan BMT. Setelah itu anggota dapat melunasi pembiayaan tersebut baik dengan cara tunai maupun dengan cara mengangsur<sup>11</sup>.

Pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah kota Kendal dengan menggunakan sistem jaminan atau tidak menggunakan jaminan. Pembiayaan *murabahah* diatas Rp. 500.000,00. Dikenakan jaminan. Dimana pemberian jaminan dapat mempengaruhi penentuan margin dalam pembiayaan *murabahah*. BMT memberikan margin 2% untuk pembiayaan *murabahah*, sedangkan yang tidak menggunakan jaminan margin ditentukan sebesar 2,1%-2,3%. Jaminan mempengaruhi margin dari pembiayaan *murabahah*. Penentuan taksiran jaminan pembiayaan *murabahah* 80% dari harga jual barang jaminan. Jadi jaminan mempengaruhi dalam pemberian margin<sup>12</sup>.

Keuntungan dari pembiayaan *murabahah* dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor dibawah ini:

---

<sup>11</sup> Zainuddin Ali, *op.cit*, h. 41.

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Slamet, marketing KJKS BMT El Amanah Kendal, tanggal 12 April 2011.

1. Jumlah pembiayaan
2. Jangka waktu pembiayaan
3. Sistem pengembalian. *murabahah* dengan mengangsur dapat berbeda dengan *murabahah* bayar tangguh.
4. Jumlah biaya yang muncul akibat pembiayaan tersebut.
5. Tingkat persaingan harga di pasar, baik dengan lembaga keuangan sejenis maupun konvensional.
6. Karena sifatnya jual beli, maka standar keuntungannya tidak terbatas.

Contoh:

Pembiayaan untuk pengadaan alat jahit senilai Rp. 1.000.000,00. Dengan jangka waktu sepuluh bulan, dan setelah negosiasi, BMT menetapkan keuntungan (margin) sebesar 2 % dari harga pokok.

- a) Pembiayaan : 1.000.000,00
- b) Margin  $2,3\% \times 10$  bulan = 23% per bulan.
- c) Jangka waktu angsuran 10 bulan.
- d) Total pembiayaan:  
 $\text{Rp. } 1.000.000,00 + \text{Rp. } 230.000,00 = \text{Rp. } 1.230.000,00.$
- e) Angsuran pokok:  
 $\text{Rp. } 1.000.000,00 : 10 \text{ bulan} = \text{Rp. } 100.000,00$
- f) Angsuran Keuntungan:  
 $\text{Rp. } 230.000,00 : 10 \text{ bulan} = \text{Rp. } 23.000,00$
- g) Total angsuran per bulan,  
 $\text{Rp. } 100.000 + \text{Rp. } 23.000 = \text{Rp. } 123.000,00$
- h) Tabungan Wajib: Rp. 10.000,00.

Ketentuan mengenai jaminan dalam pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan utama adalah barang yang dibiayai. Yang dimaksud dengan jaminan utama merupakan barang yang telah dibeli dari pembiayaan murabahah. Yang menjadi jaminan nota pembelian barang pembiayaan murabahah.
- b. Jaminan tambahan, jika dirasakan perlu BMT dapat meminta jaminan tambahan jenis dan nilai jaminan ditentukan pada saat mengajukan permohonan pembiayaan, misal surat tanah atau surat kendaraan bermotor.

BMT memberikan plafon pembiayaan kepada nasabah paling sedikit Rp. 500.000,00 dan maksimal plafon yang diberikan sebesar Rp. 8.000.000,00. Pembiayaan diatas Rp. 500.000,00. Dapat dikenakan barang jaminan. Bentuk barang jaminan dapat berupa BPKP motor tahun 1994, mobil tahun 2000, dan sertifikat tanah. Ada juga pinjaman diatas Rp. 500.000,00. Tidak menggunakan jaminan. Sehingga BMT meminta nasabah untuk menyerahkan bukti pengikat seperti kartu keluarga, akta kelahiran, akta nikah. Dengan adanya jaminan atau pengikat anggota dapat memenuhi tanggung jawab terhadap pembayaran angsuran pembiayaan. Adapun jangka waktu pelunasan maksimal adalah satu setengah tahun<sup>13</sup>.

Adapun penyelesaian pembiayaan murabahah di KJKS BMT El Amanah dengan pembayaran tunai, pembayaran saat jatuh tempo, pembayaran dengan perpanjangan waktu (*reshuduling*). Dengan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo mendapat potongan pembayaran. Setelah pembayaran diselesaikan maka saat itu pula jaminan yang diserahkan kembali ke anggota.

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Ana Lutfiana, teller KJKS BMT El Amanah Kendal, tanggal 6 Juni 2011.