

BAB III

PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT MADANI PATI

A. Profil Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) Baitul Maal Wa tamwil (BMT) MADANI Pati

1. Sejarah berdirinya KJKS BMT Madani.

BMT MADANI adalah Lembaga Keuangan Syariah Mikro yang berbadan hukum Koperasi Jasa Keuangan syari'ah (KJKS). BMT Madani didirikan karena rasa keprihatinan terhadap kondisi ekonomi masyarakat dan bertujuan membantu peningkatan taraf hidup masyarakat dalam bidang ekonomi. Melalui Lembaga Keuangan Syariah Mikro ini diharapkan potensi perekonomian masyarakat akan tergarap dengan baik sesuai dengan pola syari'ah. Pengelolaan BMT Madani menggunakan prinsip-prinsip syari'ah, penerapan bagi hasil dalam setiap transaksi (akad) merupakan upaya menghindari sistem riba sedini mungkin.¹

BMT merupakan salah satu dari lembaga keuangan mikro bukan bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah Islam (untuk selanjutnya disebut syari'ah). Lembaga intermediasi antara pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) dengan pihak yang memerlukan dana (pelaku usaha). BMT merupakan lembaga

¹Brosur KJKS BMT madani Pati

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 Wat 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.

BMT berbadan hukum Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS). Ketentuan yang terdapat didalam UU no. 25 tahun 1992. Legalitas KJKS 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 syari'ah. Dengan segala keputusan ini, segala sesuatu yang terkait dengan pendirian dan pengawasan BMT berada dibawah Departemen Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.²

²*Keputusan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor : 91/Kep/M.KUKM/IX/2004 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia.*

BMT Madani telah memperoleh izin operasional dari pemerintah dengan diterbitkannya badan hukum No.226/BH/XIV.17/VII/2008 tanggal 26 Juli 2008 dan sudah menjadi anggota Asosiasi BMT Indonesia (ABSINDO) sejak bulan Januari 2009.

KJKS BMT Madani didirikan pada 26 Juli 2008 di Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati. Yang diketuai oleh bapak Suprianto, S.Pd.I dengan beranggotakan 25 anggota. KJKS BMT Madani bertempat di Jl. Ronggo Kusumo k.m 0,5 Desa Ngemplak Kidul Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati. Kas buka jam 08.00 s/d 15.00 WIB. Anggota yang menggunakan akad murabahah pada tahun 2010 sebanyak 176 anggota, tahun 2011 sebanyak 338 orang.³

2. Struktur Organisasi dan Job Description KJKS BMT Madani

Struktur organisasi pada KJKS BMT Madani Pati terdiri

atas:

1. Manajer: berwenang dan bertanggung jawab dalam keseluruhan program BMT dan membawahi secara langsung bagian administrasi pembukuan (AP), teller, dan bagian marketing.
2. Administrasi pembukuan: bertanggung jawab dan berwenang mengatasi pendokumentasian (kearsipan), kelengkapan data/bukti- bukti mutasi untuk kebenaran pencatatan transaksi sesuai dengan prinsip akuntansi Islam tepat pada waktunya.

³Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Muhid, manajer KJKS BMT Madani Pati, tanggal 28 Maret 2012

Mengendalikan biaya operasional BMT guna menjamin kegiatan operasional dan administrasi BMT agar berjalan efektif dan efisien agar sesuai dengan kebijakan yang telah digariskan oleh BMT sendiri. Bagian ini langsung membawahi urusan administrasi pembiayaan, urusan administrasi keuangan, dan administrasi intern.

3. Teller/Kasir: bertanggung jawab melaksanakan seluruh aktifitas yang berhubungan dengan transaksi kas, mengatur dan bertanggung jawab atas pelaksanaan administrasi dan laporan perincian kas setiap hari.
4. Marketing: bertanggung jawab menjual produk dan meningkatkan citra, pelayanan BMT baik pembiayaan maupun tabungan dan membina, mengatur serta mengawasi dan melaksanakan kegiatan mengamankan posisi BMT dalam hal pembiayaan dan simpanan anggota sesuai dengan AD/ART.

Adapun struktur organisasi Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) BMT Madani adalah sebagai berikut:

Penasehat : 1. H. Abdul Ghofar Rozin, M.Ed

2. Syaiful Ulum, S.Pd

Susunan Pengurus

Ketua : Suprianto, S.Pd.I

Sekretaris : Naili Nurrahma, S.HI

Bendahara : Irham Shodiq, S.Pd.I

Pengawas

Ketua : 1. Zulikah, S.Pd
2. Abdurrohim, S.Th.I

Dewan Pengawas Syari'ah : 1. KH. Junaidi Ms
2. KH. Badrudin

Pengelola

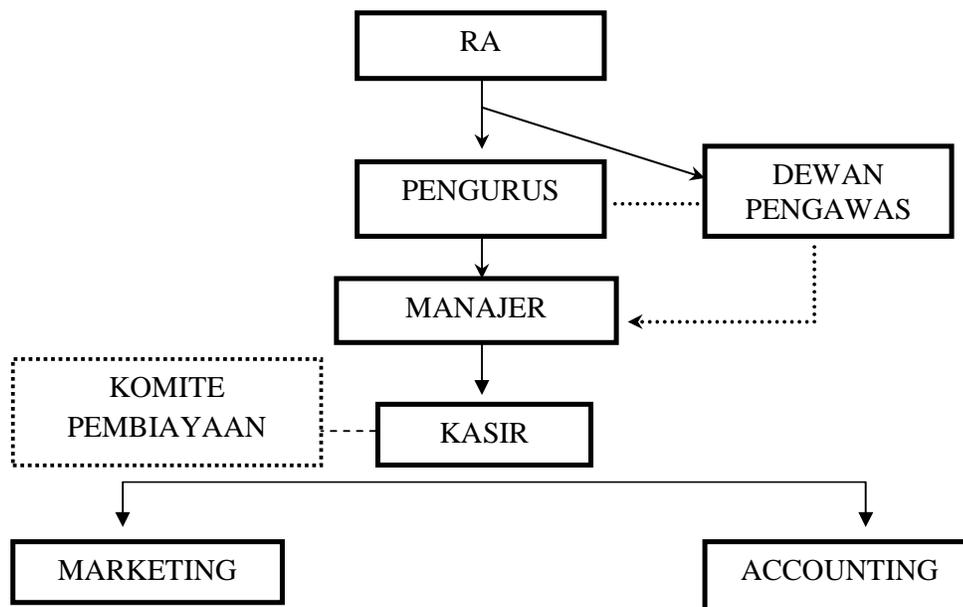
Manager : Abdul Muhid, S.HI

Pembukuan : Izzatin Nisa'

Kasir : Lilis Wijayanti

Marketing : 1. Ali Maftuhin, SE
2. Aris
3. Nor Ahmad Thoyyib

STRUKTUR ORGANISASI KJKS BMT MADANI⁴



⁴ Dokumentasi data-data buku profil kelembagaan KJKS BMT MADANI Pati.

KETERANGAN :

1. _____ = Garis Instruksi dan Pertanggungjawaban
2. - - - - - = Garis Koordinasi dan Konsultasi
3. ·········· = Garis Pengawasan
4.  = Lembaga Struktural
5.  = Lembaga Fungsional

3. Visi dan Misi KJKS BMT MADANI

1) Visi KJKS BMT Madani.

“Terciptanya Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Madani yang tangguh dan mapan dengan berlandaskan sistem syariah untuk memberdayakan ekonomi masyarakat”.

2) Misi KJKS BMT Madani.

- a. Menyelenggarakan pelayanan prima kepada Anggota, calon anggota sesuai jati diri koperasi syariah.
- b. Menjalankan kegiatan usaha jasa keuangan syariah dengan efektif, efisien dan amanah.
- c. Memberdayakan potensi masyarakat agar tercipta perekonomian yang mandiri, kuat dan sejahtera.
- d. Menjalinkan kerjasama dengan Pemerintah dan mitra kerja usaha lain demi tertib dan lancarnya kegiatan usaha KJKS Madani.⁵

B. Budaya KJKS BMT Madani

- a. Filosofi kerja:

⁵ Dokumentasi data-data buku profil kelembagaan KJKS BMT MADANI Pati 30 Maret 2012.

Seluruh karyawan Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) Baitul Maal Wat tamwil (BMT) MADANI dalam bekerja harus didasari oleh 4 (empat) hal yaitu:

1. **Keyakinan**, yaitu:
 - a. Yakin dengan prospeknya
 - b. Yakin dengan keputusannya
 - c. Yakin dengan kemampuannya
 2. **Keberanian**, yaitu:
 - a. Berani mengambil resiko
 - b. Berani bertanggung jawab
 - c. Berani bersaing sehat
 3. **Kecepatan**, yaitu:
 - a. Cepat mengambil keputusan
 - b. Cepat mengambil tindakan
 - c. Cepat mengambil langkah evaluatif dan inovatif
 4. **Kecermatan**, yaitu:
 - a. Cermat dalam berfikir
 - b. Cermat dalam mengambil keputusan
 - c. Cermat dalam mengambil tindakan
- b. Prinsip kerja:

Seluruh karyawan Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) Baitul Maal Wa tamwil MADANI dalam bekerja harus didasari oleh prinsip

profesionalisme syari'ah yang meliputi 4 (empat) hal yang sangat prinsip yaitu:

1. **Lillahi ta'ala**, orang yang memiliki sikap profesional adalah orang yang dalam bekerja senantiasa memiliki visi atau arah dan niat yang jelas, (sesungguhnya pekerjaan itu bergantung dengan niatnya, dan segala sesuatu itu hasilnya juga bergantung pada niatnya (H. Muttafak 'Alaih)). Visi paling substantif dari seluruh amaliah manusia didunia adalah **Lillahi ta'ala (Tidaklah Aku ciptakan Jin dan Manusia kecuali untuk beribadah. Q.S.Adz-Dzariat:56)**. Agar pekerjaan itu dapat diterima oleh Allah sebagai ibadah maka tidak boleh tidak harus dikerjakan sebaik-baiknya sehingga menjadi amal shalih, karena hanya pekerjaan yang dilakukan dengan cara yang terbaik sehingga menghasilkan produk yang terbaik pulalah yang dapat diterima oleh Allah sebagai ibadah.
2. **Amanah**, seorang profesional adalah seorang yang mampu dan dapat dipercaya, dan selalu menepati apa yang menjadi wewenang, tugas dan tanggung jawabnya secara tepat, objektif dan proporsional. Seorang profesional tidak akan pernah mengkhianati seluruh janji, komitmen, fungsi, tugas, wewenang, dan tanggung jawabnya. Perhatikan Al-Hadist berikut; **Apabila suatu amanah itu dikhianati maka tunggu saja kehancurannya. (Muttafak 'Alaih)**.
3. **Khabir**, syarat mutlak dari seorang profesional adalah memiliki pengetahuan dan keahlian yang memadai yang sesuai dengan bidang tugas, fungsi dan tanggung jawabnya. Perhatikan Al-Hadist berikut; **Bila**

suatu urusan ditangani oleh orang yang bukan ahlinya maka tunggu saja kehancurannya. (Muttafak 'Alaih).

4. *Ahsanu' amala*, ciri dari sikap profesional adalah, ia akan melakukan, memberikan, dan mempersembahkan hasil pekerjaan yang terbaiknya. *(Sesungguhnya Allah menyukai seseorang diantara kamu yang apabila bekerja dilakukan dengan sempurna/sebaik mungkin. (H.R. Baihaqi)).⁶*

C. Produk-Produk Di KJKS BMT MADANI Pati

Sesuai dengan tujuan BMT tersebut diatas, maka BMT berusaha untuk menjalankan kegiatannya dan sekaligus mengembangkan usahanya semaksimal mungkin, sejauh tidak melanggar batasan- batasan syari'ah. Mengingat segala aktifitas, mulai dari pendirian sampai operasional perusahaan adalah berdasarkan prinsip syari'ah.

Sebagai konsekuensinya, dalam menjalankan kegiatan usaha-usahanya pun perusahaan mengembangkan produk dan jasa yang disesuaikan dengan landasan syari'ah antara lain:⁷

1. Penghimpunan Dana (Funding)

a. Simpanan Suka Rela Lancar (SI RELA)

Simpanan ini merupakan simpanan yang menggunakan akad Mudharabah dalam melakukan transaksinya, simpanan ini sering digunakan oleh para Nasabah yang notabene masih siswa atau kepada para perkumpulan pengajian karena sifat sifat dari simpanan ini adalah

⁶ Dokumentasi dari Buku Pedoman Operasional Baku KJKS BMT MADANI Pati

⁷ Brosur KJKS BMT Madani Pati

diberuntukkan bagi mereka yang penyetorannya tetap dan skalanya kecil. Ketentuan dalam simpanan ini adalah:

- 1) Simpanan awal minimal Rp. 20.000,- untuk umum, Rp. 10.000,- untuk pelajar.
- 2) Simpanan dapat disetor dan diambil sewaktu-waktu.
- 3) Bagi hasil dihitung atas dasar saldo harian dengan batas minimal Rp. 50.000 dibayarkan setiap akhir bulan.
- 4) Nisbah Bagi Hasil 25% : 75% (Anggota : BMT).

b. Simpanan Hari Raya (SI HARYA)

Ketentuannya adalah:

- 1) Buka rekening minimal 6 (enam) bulan sebelum Hari Raya Idul Fitri dan Simpanan awal (buka rekening) minimal Rp. 100.000,-
- 2) Simpanan selanjutnya disetor minimal satu bulan sekali sebesar Rp. 50.000,- atau lebih dan diambil satu bulan sebelum hari raya idul fitri.
- 3) Bagi Hasil dihitung setiap akhir bulan berdasar saldo harian.
- 4) Nisbah bagi hasil 36% : 64% (Anggota : BMT).

c. Simpanan Ibadah Qurban (SI IQBA)

Simpanan Qurban merupakan simpanan yang mana diperuntukkan bagi mereka yang ingin berqurban pada hari raya qurban, karena tabungan ini dapat diambil hanya pada hari raya qurban, dan nasabah bisa langsung mendapatkan kambing atau sapi

yang diqurbankan atau nasabah juga dapat membeli sendiri hewan tersebut tanpa melalui pihak BMT.

Ketentuan dalam simpanan ini adalah:

- 1) Buka rekening minimal 6 (enam) bulan sebelum pembelian hewan qurban simpanan awal (buka rekening) minimal Rp. 100.000,-.
- 2) Simpanan selanjutnya disetor minimal satu bulan sekali sebesar Rp. 50.000,- atau lebih dan diambil menjelang Idul Adha.
- 3) Bagi hasil dihitung setiap akhir bulan berdasar saldo harian.
- 4) Nisbah Bagi hasil 38% : 62% (Anggota / BMT).

d. Simpanan Rencana Sekolah (SI RESA)

Ketentuan dalam simpanan ini adalah:

- 1) Simpanan awal (buka rekening) minimal Rp. 30.000,-.
- 2) Simpanan selanjutnya disetor minimal satu bulan sekali sebesar Rp. 5000,- atau lebih, dan diambil menjelang memasukkan anak sekolah atau kuliah.
- 3) Simpanan dimulai minimal satu tahun sebelum anak masuk sekolah atau kuliah.
- 4) Bagi hasil dihitung setiap akhir bulan berdasar saldo harian.

e. Simpanan Sejahtera Berjangka (SI RAKA)

Ketentuan dalam simpanan ini adalah:

- 1) Simpanan Deposito minimal Rp. 1.000.000,-
- 2) Jangka waktu simpanan deposito 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan.

- 3) Simpanan dapat diambil pada saat jatuh tempo.
- 4) Bagi hasil dapat diambil setiap bulan.
- 5) Prosentase Nisbah Bagi hasil.

Jangka Waktu	Nisbah (Anggota : BMT)
Si Raka 3 Bulan	40% : 60%
Si Raka 6 Bulan	45% : 55%
Si Raka 12 Bulan	50% : 50%

2. Penyaluran Dana (Financing)

a. *Pembiayaan Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* merupakan pembiayaan untuk proyek- proyek jangka pendek maupun jangka panjang dengan sistem bagi hasil. Dalam hal ini, pihak KJKS BMT Madani bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik modal) yang menyediakan modal 100% dan nasabah bertindak sebagai *mudhorib* (pengelola). Jika proyek mendapat keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan awal. Sedangkan jika terjadi kerugian yang disebabkan bukan kelalaian dari nasabah, maka hal itu jadi resiko bank.

b. *Pembiayaan Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering digunakan oleh nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Pembiayaan ini adalah pembiayaan dimana pihak BMT bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dari transaksi ini pihak BMT memperoleh keuntungan dari kesepakatan yang telah

disepakati oleh nasabah dengan BMT dalam perjanjian jual beli barang tersebut atau dari selisih harga jual dan harga beli.

c. Pembiayaan BBA (Bai' Bitsaman Ajil)

Bai' Bitsaman Ajil adalah produk BMT Madani yang melayani penjualan barang-barang yang dibutuhkan anggota/nasabah dengan sistem pembayaran tempo/diangsur setiap bulannya (BMT dan anggota calon pembeli barang menyepakati nilai margin atas barang yang dibeli).

D. Perkembangan KJKS BMT MADANI Pati

Perkembangan KJKS BMT MADANI sendiri ditandai dengan bertambah banyaknya nasabah atau anggota yang melakukan transaksi di KJKS BMT MADANI baik berupa produk *Landing* (pembiayaan) maupun *funding* (simpanan). Disini dibuktikan dengan banyaknya anggota dan calon anggota sebanyak 1.064.000. nasabah sampai dengan periode tahun 2012.

Data tabel perkembangan atau pertumbuhan produk di KJKS BMT MADANI mulai tahun 2010-2011:⁸

PRODUK	TAHUN 2010	TAHUN 2011	PERTUMBUHAN
LANDING	696.566.000	940.475.800	35%
FUNDING	520.614.669	870.092.224	67%
SHU	31.775.655	61.740.949	94%
ASSET	1.001.870.532	1.267.676.570	27%

⁸Hasil wawancara dengan Ibu Lilis Wijayanti, Kasir KJKS BMT Madani Pati, 11 April 2012

Catatan : 20.000.000 dari SHU disetor ke cadangan bertujuan pembelian tanah.

Jumlah saldo pembiayaan per- 31 Desember 2011 pembiayaan *murabahah* adalah 756.909.800. Laporan Perhitungan Hasil Usaha pendapatan partisipasi anggota (Pembiayaan Murabahah adalah 196.698.600).

Data tabel evaluasi pencapaian target di KJKS BMT MADANI:

KETERANGAN	PROYEKSI	REALISASI	PENCAPAIAN
LANDING	843.681.812	940.475.800	111.4%
FUNDING	716.614.669	870.092.224	121.4%
SHU	36.313.440	61.740.949	170%
PENDAPATAN	280.320.932	300.877.017	107.3%

Dilihat dari tabel diatas menunjukkan bahwa produk landing dilihat dari sisi nominal berkembang mencapai 35% selama tahun 2010 sampai dengan tahun 2011, dan mengalami peningkatan seperti terlihat dalam pencapaian target sebesar 111,4%.⁹

E. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* Di KJKS BMT Madani Pati

1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*.

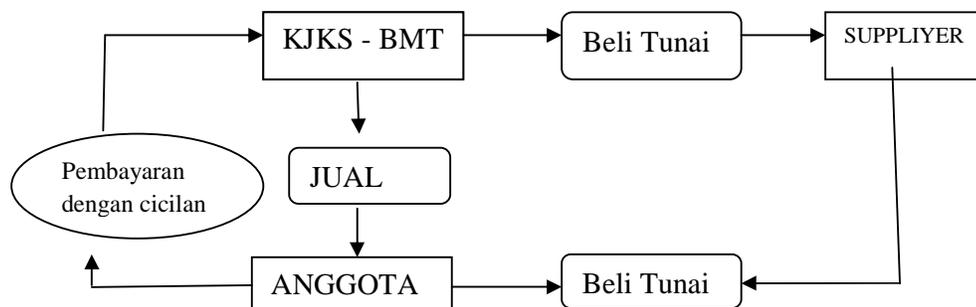
Pembiayaan *Murabahah* adalah salah satu produk unggulan yang ada di KJKS BMT Madani Pati dalam *landing product*. Prinsip dasar BMT adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana untuk

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Aris, Marketing KJKS BMT MADANI Pati, 13 April 2012

masyarakat. Untuk itu, BMT sebagai lembaga keuangan dalam bentuk koperasi simpan pinjam unit syari'ah tidak lepas dari prinsip operasional tersebut, diantaranya melalui pembiayaan *Murabahah*, sebagai langkah untuk menyalurkan dana yang dihimpun oleh BMT.

Murabahah menurut KJKS BMT MADANI *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal (harga perolehan) dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli). Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu berapa harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat suatu keuntungan sebagai tambahannya. Cara pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama, dapat secara langsung atau angsuran. *Murabahah* dengan cara angsuran seperti ini disebut dengan Bai' Bitsaman Ajil.¹⁰

Adapun Alur Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT MADANI adalah sebagai berikut:



1. Rukun *Murabahah*

a. Pihak yang berakad

1) Penjual (bai'), dan

¹⁰Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Muhid, Manajer KJKS BMT Madani Pati, 18 April 2012

- 2) Pembeli (musytari)
 - b. Obyek yang diakadkan
 - 1) Barang yang diperjualbelikan
 - 2) Harga
 - c. Sighat
 - 1) Serah (Ijab)
 - 2) Qabul (Terima)
2. Syarat Murabahah
- a. Pihak yang berakad
 - 1) Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum
 - 2) Sukarela dan tidak dibawah tekanan (terpaksa/dipaksa)
 - b. Obyek yang diperjualbelikan:
 - 1) Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang
 - 2) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - 3) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli
 - 4) Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
 - c. Sighat
 - 1) Harus jelas secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad

- 2) Antara Ijab qabul harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli)
- 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

2. Tata Cara Penyelenggaraan Produk Murabahah

Dari pengertian diatas maka Lembaga Keuangan Syari'ah dapat mengimplementasikan pada produk penyaluran dana, yakni untuk penjualan barang-barang investasi dengan kontrak jangka pendek dengan sekali akad, model ini paling banyak dipergunakan dalam Lembaga Keuangan Syari'ah oleh karena setting administrasinya yang sederhana.

Pembiayaan murabahah di KJKS BMT MADANI dilakukan apabila ada nasabah yang datang ke BMT yang mana membutuhkan noote book dan BMT memberikan brosur yang berisikan beberapa merk noote book dan menjelaskan spesifikasinya, dan nasabah akan ditanya akan mengajukan jangka waktu berapa bulan.

Contoh kasus :

Achmad Sujiyanto melakukan transaksi murabahah atas pembelian noote book Toshiba dengan KJKS BMT MADANI sebagai berikut:

Harga Beli	:	Rp. 2.700.000
Harga Jual	:	Rp. 3.105.000
Uang Muka	:	Rp. 250.000
Angsuran Pokok Pembiayaan	:	Rp. 270.000

Kedua pihak sepakat margin keuntungan pihak pertama sebesar Rp.405.000. Dengan ini total kewajiban yang harus dibayar Achmad Sujiyanto adalah sebesar Rp.3.105.000 dalam jangka waktu yang sudah disepakati selama 10 bulan, jadi angsuran setiap bulan sebesar Rp. 40.500.

Dalam akad pembiayaan Murabahah tentang berapa pembiayaan yang akan disetujui, besarnya angsuran dan margin yang diambil oleh pihak BMT, seperti yang ada dalam surat perjanjian akad pembiayaan Murabahah pasal 1 yaitu: pihak I dan pihak II sepakat untuk melakukan transaksi pembiayaan Untuk Biaya Beli Noot Book dan kedua belah pihak penuh kesadaran dan sungguh-sungguh memahami seluruh akad pembiayaan murabahah ini dan pihak I telah memberikan pembiayaan Murabahah kepada pihak II, dengan ketentuan, rincian dan syarat yang telah disepakati, dan pasal 2 pihak II setuju atau sepakat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari akad pembiayaan Murabahah ini meliputi Biaya administrasi sebesar 2% dan materai, dan dalam pasal V menyebutkan tanggal jatuh tempo serta model pelunasan yang akan dilakukan oleh nasabah, serta besarnya angsuran pokok dan angsuran margin yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Apabila kita melihat dari pasal-pasal tersebut mengisyaratkan adanya praktek jual-beli terutama dalam pasal I, hal ini tidak lepas dari prinsip *Murabahah* yaitu jual-beli.

Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah harga disampaikan kepada nasabah yaitu mengetahui harga pokok dan margin keuntungan

yang diinginkan oleh pihak KJKS BMT MADANI sebagai total biaya yang harus ditanggung oleh pembeli sesuai kesepakatan bersama untuk membeli notebook, tetapi dalam penentuan pemberian diskon tidak disampaikan secara detail dan transparan karena nasabah hanya tahu harga setelah di diskon yang menjadi harga jual karena diskon tadi sudah ditetapkan diawal ketika BMT datang ke supplier untuk membeli notebook. Antara BMT dengan supplier sudah ada perjanjian dimuka bahwa BMT minta harga lebih murah karena hubungan antara BMT sudah langganan dengan *supplier*.

Perjanjian antara BMT dan supplier tidak ada hitam diatas putih atau perjanjian tertulis. Nasabah ditempatkan sebagai posisi yang sangat lemah dalam transaksi ini dikarenakan nasabah hanya tahu harga setelah diskon dan BMT lah yang memiliki wewenang akan memberikan diskon tersebut atau tidak. Dalam pemberian besar diskon, diskon diberikan per-orang dan besar diskon berbeda-beda atau tidak tetap karena pengambilannya pun berbeda-beda. Jika pengambilan barang atau obyek yang akan dijadikan pembiayaan murabahah itu banyak maka besar diskon juga banyak, akantetapi jika pengambilan barang atau obyek tersebut sedikit maka besar diskon yang diberikan juga sedikit, sehingga bisa mempengaruhi harga besar kecilnya diskon tersebut dan ini juga yang dapat mempengaruhi harga jual ataupun keuntungan yang diperoleh.

Tingkat keuntungan atau ujroh yang diinginkan oleh KJKS BMT MADANI berbeda-beda tergantung lamanya jangka waktu angsuran

semakin besar pula keuntungan yang diinginkan oleh KJKS BMT MADANI dan juga harga sudah ditentukan di awal sebelum akad tersebut dilakukan.

Syarat utama dalam pembiayaan Murabahah adalah mengetahui harga besar dan keuntungan yang disepakati. Dalam mengartikan harga dasar KJKS BMT Madani mengartikan sebagai harga yang sesungguhnya dari pihak supplier. Adapun mengenai rincian biaya-biaya yang terkait dengan pengadaan barang tersebut seperti biaya transportasi, akomodasi dan administrasi merupakan tanggungan dari pihak KJKS BMT Madani yang mana biaya tersebut tidak ditambahkan menjadi harga dasar dari suatu barang.

Dalam pembebanan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh BMT terkait dengan pengadaan barang yang diinginkan oleh nasabah tersebut tidak ditambahkan dalam harga dasar suatu barang, dan dalam penentuan harga jual biaya administrasi yang besarnya 2% dari total pembiayaan yang dikeluarkan oleh BMT Madani dijadikan patokan untuk menentukan harga jual atau menentukan margin, biaya administrasi tersebut dibayarkan ketika nasabah disetujui permohonan pembiayaannya dan sudah dapat dicairkan oleh pihak KJKS BMT MADANI.¹¹ Adapun biaya administrasi berbeda-beda tergantung pihak pejabat KJKS BMT MADANI Pati, dulu penentuan biaya administrasi dalam pembiayaan murabahah disamakan 2,5%, akan tetapi BMT merasa ini merugikan masyarakat karena BMT

¹¹Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Muhid, Manajer KJKS BMT Madani 20 April 2012

mendapat keuntungan yang besar atau lebih maka dari itu dirubah dengan menentukan biaya administrasi berbeda-beda dalam setiap pemberian talangan pembiayaan murabahah dan ini merupakan pihak KJKS BMT MADANI yang berwenang.

Sebuah lembaga keuangan yang beroperasi dengan sistem syari'ah KJKS BMT Madani dalam mengucurkan dana kepada masyarakat berupa pembiayaan juga berprinsip syari'ah. Seperti kita ketahui pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan yang berprinsip sesuai dengan jual beli, maka dari itu dalam pelaksanaannya pun haruslah demikian. Dalam jual beli adanya hak untuk memilih atau khiyar antara penjual dan pembeli, ini tidak berlaku di BMT Madani yang menggunakan pembiayaan ini dimana pihak nasabah tidak diberikan hak untuk menawar margin yang akan ditentukan oleh pihak BMT, akan tetapi pada prakteknya pihak KJKS BMT MADANI lah yang menentukan besar biaya-biaya yang timbul akibat pembiayaan murabahah tersebut.

Di KJKS BMT Madani aplikasi Murabahah diterapkan pada pembiayaan pemilikan Barang. Pembiayaan pemilikan barang diberikan kepada mereka yang membutuhkan barang untuk kepentingan konsumtif seperti pembelian sepeda motor, notebook untuk digunakan sendiri, dan sebagainya. Mekanismenya sama dengan pembiayaan yang diberikan dengan akad lainnya, hanya kalau itu dilakukan oleh kelompok atau perusahaan maka harus menyertakan data kelompoknya dan slip gaji mereka serta akta pendirian perusahaan tersebut.

3. Ketentuan Pembiayaan Murabahah

Adapun ketentuan pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut:¹²

- a. Harus cakap hukum, anak-anak harus atas persetujuan orang tua.
- b. Syarat administratif:
 - Foto copy KTP/KTA
 - Foto copy KTP orang tua (untuk Mahasiswa/Pelajar)
 - Surat keterangan kuliah/sekolah
 - Surat persetujuan orang tua
 - Slip Gaji (untuk Guru/Karyawan)
- c. Membayar Uang Muka sebesar rata-rata variasi tergantung pengajuan
- d. Barang tersebut berguna bagi nasabah.
- e. Barang tersebut dapat melancarkan usahanya.
- f. Bersedia di survei.
- g. Mengajukan permohonan pembiayaan yang berisi:
 - Nama dan alamat yang jelas.
 - Tujuan penggunaan dana.
 - Rencana kebutuhan pembiayaan.
 - Kondisi ekonomi.
- h. Agunan
- i. Dapat dipercaya.

¹²Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Muhid, Manejer KJKS BMT Madani 20 April 2012

- j. Telah menjadi anggota KJKS BMT Madani.

4. Mekanisme Pembiayaan Murabahah

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari staff bagian operasional lapangan, bahwa pada dasarnya seseorang yang akan mengajukan pembiayaan Murabahah harus melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh pihak KJKS BMT Madani sebagai berikut:¹³

- a. Nasabah datang ke KJKS BMT Madani dengan membawa surat permohonan Murabahah. Dalam surat permohonan tersebut, dilampirkan jenis barang yang dibutuhkan, tujuan pembiayaan, jangka waktu, sumber dana dan cara untuk melunasi hutang. Selain data tersebut juga dicantumkan data diri seperti: nama, alamat, KTP/SIM/Pasport, kartu keluarga, pekerjaan pemohon dan status rumah pemohon.
- b. Nasabah mengisi data survei yang telah disediakan oleh pihak BMT, data tersebut digunakan untuk melakukan survei oleh pihak BMT. Data survei ini harus diisi dengan benar karena akan menentukan kelayakan dari nasabah.
- c. Nasabah mengisi formulir untuk menjadi calon anggota koperasi, karena BMT merupakan lembaga koperasi yang mana dalam syarat untuk mendapatkan pembiayaan haruslah anggota koperasi terlebih dahulu.

¹³Hasil wawancara dengan Bapak Aris, marketing KJKS BMT Madani Pati 27 April 2012

- d. Nasabah memberikan keterangan tentang tujuan pengajuan pembiayaan pada pihak BMT. Serta memberikan jenis akad apa yang akan digunakan oleh nasabah apabila disetujui permohonannya oleh pihak BMT.
- e. Bagian marketing akan datang ke rumah pemohon untuk melakukan survei sesuai dengan data yang diisi oleh nasabah pada waktu pengajuan pembiayaan. Dalam hal ini pihak marketing harus jeli dalam melakukan pengamatan karena hal ini yang dijadikan sebagai dasar dalam melakukan kelayakan pembiayaan.
- f. Pihak BMT melakukan analisa kelayakan pembiayaan apakah pantas nasabah tersebut diberikan pembiayaan atau tidak.
- g. Pihak BMT melakukan akad Murabahah yakni jual beli antara pihak BMT dengan nasabah untuk menjual barang yang diatasnamakan pihak BMT kepada nasabah dan nasabah membayar biaya administrasi sebesar 2% (berbeda-beda) dan biaya lainnya yang timbul dari itu.
- h. Setelah nasabah melakukan akad maka sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai dengan isi perjanjian *murabahah*, pelunasan hutang nasabah dilaksanakan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.