

**ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN MURABAHAH
DI KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah



Disusun Oleh :

ACHMAT NUR CHOIRIN

NIM. 122503027

PROGAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2016



H. Johan Arifin, S.Ag. MM.

Perum. BPI Blok D No. 1

Ngaliyan, Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Achmat Nur Choirin

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir Saudara:

Nama : Achmat Nur Choirin

NIM : 122503027

Judul : ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN
MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO MIJEN

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing,



H. Johan Arifin, S.Ag., MM.
NIP. 19710908 200212 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONOGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp. (024) 7601295 Semarang

PENGESAHAN

Nama : Achmat Nur Choirin
NIM : 122503027
Judul : **ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN MURABAHAH
DI KJKS BMT WALISONOGO MIJEN SEMARANG**

Telah diujikan oleh Dewan Penguji D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dinyatakan LULUS dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

20 JANUARI 2016

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2016/2017.

Semarang, 20 Januari 2016

Penguji I


M. Johan Arifin, S.Ag., MM.
NIP. 19710908 200212 1 001

Penguji II

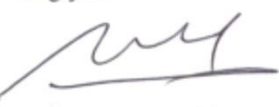

Dr. H. Imam Yahya, M.Ag.
NIP. 19700410 199503 1 001

Penguji III


Taufiq Hidayat, Lc., MIS.
NIP. 19720307 200604 1 002



Penguji IV


Dr. Ali Murtadho, MAg.
NIP. 19710830 199803 1 003

Pembimbing


M. Johan Arifin, S.Ag., MM.
NIP. 19710908 200212 1 001

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT. Sujud syukurku kepada-Mu, yang Maha Agung, Maha Tinggi, Maha Adil nan Maha Penyayang. Atas takdir-Mu telah kau jadikan aku manusia yang senantiasa berpikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga keberhasilan ini menjadi satu langkah awal bagiku untuk meraih cita-cita besarku.
2. Nabi Muhammad SAW. Lantunan *Al-fatihah* beriring *Shalawat* dalam silahku, menadahkan do'a dalam syukur yang tiada terkira.
3. Kupersembahkan sebuah karya kecil ini untuk Ayah dan Ibu tercinta, yang tiada pernah henti memberikan semangat, do'a, dorongan, nasehat dan kasih sayang serta pengorbanan yang tak tergantikan, hingga aku selalu kuat menjalani setiap rintangan yang menghalangi.
4. Untuk adik saya tercinta, Octaviana Dwi Hapsari, yang setiap malam sering membantu dalam mengerjakan Tugas Akhir ini, beserta keluarga besar.
5. Terimakasih kuucapkan kepada sahabat-sahabat terbaikku selama di Semarang. Aziz "gujis" Hakim, Akhmad "bongoh" Lukman Azhari, Mahfudz Zabidi Yahya, Fajar "gudel" Adhi, Fahmi "sueb" Asy'ari, Teguh Muliawan, M. Choerul Anam, Khakim "deblonk" Allahuwti, Susilani Rahayu, Mega Zuliana, Ahmad Rosyid, M. Sobah, Otong, Fauzi, Maskan, Briptu, M. Iqbal "ucil" Firdaus dan Imam "panjol" Maulana. Serta semua keluarga besar Kos Abah Jalil.
6. Spesial buat Melinda Susila Setyorini, terimakasih atas segala bantuan, masukan dan motivasinya, yang selalu memberiku semangat.
7. Kepada teman seperjuangan di Program Studi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang. Tanpa kalian aku tak pernah berarti, tanpa kalian aku bukan siapa-siapa yang takkan jadi apa-apa.
8. Untuk ribuan tujuan yang harus dicapai, untuk jutaan impian yang akan ku kejar, untuk sebuah pengharapan, agar hidup jauh lebih bermakna.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain dan diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 Januari 2016

Deklarator



Achmat Nur Choirin

NIM. 122503027

ABSTRAK

BMT merupakan lembaga keuangan non-bank dan salah satu kegiatannya adalah pembiayaan (*landing*). Salah satu jenis pembiayaan di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang adalah pembiayaan *murabahah* yang merupakan pembiayaan dengan sistem jual beli dengan menjual barang yang harganya telah ditambah dengan margin dan pembayarannya dapat dilakukan dengan mencicil atau angsuran. Dalam memberikan pembiayaan dengan akad *murabahah* ini KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang mempunyai mekanisme atau prosedur sendiri. Dari pengajuan hingga keputusan tentang pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur. Hal yang paling berpengaruh dalam memberikan pembiayaan adalah tentang analisis pembiayaan 5C (*character, capacity, capital, collateral* dan *condition*). Dalam penelitian ini akan membahas tentang mekanisme pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang yang menitik beratkan pada *collateral* atau jaminan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan kualitatif. Adapun tehnik pengumpulan data meliputi pengamatan dan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian bahwa, KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang telah menetapkan prosedur/mekanisme pembiayaan dengan akad *murabahah* yang harus dipenuhi oleh setiap calon nasabah diawali dengan pengajuan permohonan sampai kepada informasi keputusan realisasi pembiayaan. Jaminan dalam pembiayaan ini sangat berperan penting yaitu sebagai antisipasi apabila terjadi kredit yang bermasalah. Jaminan yang diterima oleh KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang berupa BPKB kendaraan bermotor dan sertifikat tanah. Kedua jaminan tersebut mempunyai nilai prosentase yang berbeda-beda dalam pembiayaan yang akan diterima.

KATA KUNCI: Akad *Murabahah*, *Collateral* atau Jaminan; *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang maha pengasih lagi maha penyayang, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lancar dan baik. Tak lupa *shalawat* serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Agung Muhammad SAW, yang telah memberikan tuntunan dan bimbingan kepada umat manusia menuju kehidupan yang lebih baik. Alhamdulillah, pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini yang berjudul “ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG”. Tugas Akhir disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan program D3 pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan Tugas Akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, dari bimbingan, dorongan, masukan serta perhatiannya. Untuk pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag, MM, selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang. Dan juga sekaligus Dosen Pembimbing yang bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Seluruh dosen pengajar Program Studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

5. Manager dan karyawan KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, Bapak Drs. Nuryanto selaku pimpinan, Heru Setiawan, SEI, Hafidhoh, SE, Sumiyati, SEI dan Ekowanti, SEI yang telah bersedia diwawancarai untuk memperoleh informasi dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Seluruh keluarga besar saya, orang terdekat saya dan sahabat-sahabat saya yang selalu memberikan doa dan dukungan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Semua pihak yang telah membantu kelancaran dalam pelaksanaan dan penyusunan Tugas Akhir ini, tidak ada yang dapat penulis sampaikan kecuali ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya atas segala bimbingan dan arahan yang telah diberikan.

Atas jasa mereka, penulis sampaikan ucapan terimakasih. Semoga amal baik mereka mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Pada akhirnya penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih banyak sekali kekurangannya. Disebabkan oleh pengetahuan dan pengalaman yang terbatas. Maka kritik dan saran yang dapat membangun sangat penulis harapkan. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya dan penulis khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 20 Januari 2016

Penulis

Achmat Nur Choirin

NIM. 122503027

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN DEKLARASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	5
F. Sistematika Penulisan	8
BAB II: LANDASAN TEORI	
A. AKAD	
1. Pengertian Akad	9
2. Rukun dan Syarat Akad	10
3. Objek Akad	10
B. ANALISIS PEMBIAYAAN	
1. Pengertian Pembiayaan	11
2. Tujuan Pembiayaan	12

3. Fungsi Pembiayaan	14
4. Jenis-Jenis Pembiayaan di Bank Syariah	15
5. Tujuan Analisis Pembiayaan	15
6. Prinsip Analisis Pembiayaan	16

C. MURABAHAH

1. Pengertian Murabahah	18
2. Dasar Hukum Akad Murabahah	20
3. Rukun dan Syarat Murabahah	22
4. Jenis Akad Murabahah	23
5. Manfaat dan Resiko Murabahah	25

D. COLLATERAL

1. Pengertian Collateral	26
2. Fungsi Collateral	27
3. Konsep Collateral dalam Hukum Islam	27
4. Collateral dalam Hukum Nasional	28
5. Hukum Jaminan dalam Murabahah	28

BAB III: GAMBARAN UMUM KJKS BMT WALISONGO SEMARANG

A. Sejarah Berdirinya KJKS BMT Walisongo	31
B. Visi dan Misi KJKS BMT Walisongo	32
C. Struktur Organisasi KJKS BMT Walisongo	33
D. Produk-Produk KJKS BMT Walisongo	37
E. Bidang Pelayanan	39
F. Lokasi Kantor Pelayanan KJKS BMT Walisongo	40

BAB IV: PEMBAHASAN

A. Analisa Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo	41
B. Perhitungan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo	49
C. Faktor-Faktor yang Membuat Jaminan Menjadi Hak Milik KJKS BMT Walisongo	55.

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
C. Penutup	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) secara bahasa berasal dari kata *baitul maal* yang berarti rumah dana dan *baitul tamwil* yang berarti rumah usaha. Dimana *baitul maal* berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus menyalurkan dana sosial. Sedangkan *baitul tamwil* merupakan lembaga bisnis yang bermotif laba.

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) mempunyai kegiatan usaha menghimpun dana dan menyalurkan dana. Penghimpun dana pada BMT berupa modal dasar, simpanan pokok dan simpanan wajib, simpanan sukarela bagi hasil dan simpanan suka rela titipan. Sedangkan dalam menyalurkan dana BMT melakukan kegiatan pembiayaan usaha kecil (mikro) dengan akad *Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Bai' Bitsman Ajil dan Qardul Hasan*. Selain menghimpun dan menyalurkan dana, kegiatan lainnya adalah mengelola Zakat, Infak dan Sodikoh dari *muzaki* kepada *mustahiq*.

Dalam menghimpun dan menyalurkan dana BMT harus melakukannya dengan sangat hati-hati. Terutama dalam hal menyalurkan dana (*landing*), hal yang perlu diperhatikan adalah dari internal dan eksternal Lembaga Keuangan Syari'ah dan Non Bank Syari'ah. Hal-hal yang berasal dari internal berupa Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), pedoman pembiayaan dan aspek operasional. Selain dari internal, hal-hal yang bersifat hati-hati juga berasal dari eksternal yaitu dengan menganalisis calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan, dengan menggunakan istilah 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*). Tujuan dari melakukan analisis pembiayaan tersebut adalah untuk menilai kelayakan usaha calon nasabah (peminjam), menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan dan menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.¹

Dalam pembiayaan kepada nasabah dalam bentuk pemberian kredit, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan penilaian kredit, oleh karena layak tidaknya kredit yang diberikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan suatu Lembaga Keuangan Syari'ah. Penilaian kredit harus memenuhi kriteria sebagai berikut :²

¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: YKPN, 2005, h. 59.

² Prathama Rahardja, *Uang dan Perbankan*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997.

1. Keamanan kredit (*safety*). Harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.
2. Terarahnya bertujuan penggunaan kredit. Kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau setidaknya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
3. Menguntungkan (*profitable*). Kredit yang diberikan menguntungkan bagi bank maupun bagi nasabah.

Maka dalam hal ini analisis dengan menggunakan istilah 5C akan sangat berguna dalam menentukan layak atau tidaknya pemberian suatu pembiayaan. Dimana 5C terdiri dari *Character* berisi tentang sifat atau watak seseorang, *Capacity* yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar angsuran, *Capital* analisis keefektifan penggunaan modal atau pembiayaan, *Condition* analisa tentang kondisi perekonomian sosial dan politik yang sedang dialami untuk prediksi masa yang akan datang, *Collateral* berupa jaminan yang diberikan calon nasabah yang bersifat fisik maupun non fisik.³

Dalam mengajukan pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah maupun di Lembaga Keuangan Konvensional perlu adanya jaminan atau agunan. Jaminan atau agunan tersebut terbagi menjadi dua:

1. Jaminan yang bersumber dari kepercayaan bank terhadap karakter dan kemampuan debitur untuk membayar kredit atau angsurannya dengan dana yang berasal dari usaha yang dibiayai, yang tercermin dalam *cash flow* atau yang lebih di kenal dengan *first way out* atau agunan pokok.
2. Jaminan atas agunan yang diserahkan apabila dikemudian hari jaminan utama tidak dapat digunakan sebagai alat pembayaran kembali kredit yang dikenal dengan *second way out* atau agunan tambahan.⁴

Begitu juga bentuk pembiayaan dengan akad Murabahah yang ada di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, dengan rasa keprihatinan terhadap kondisi ekonomi masyarakat segmen kecil (menengah kebawah), serta tuntutan masyarakat terhadap perbaikan system ekonomi dan pelaksanaan program ekonomi kerakyatan merupakan landasan dasar pendirian Lembaga Keuangan Syari'ah ini. Dalam rangka menghindari sistem ekonomi kapitalis yang

³ Kamsir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008 h. 117.

⁴ Rita Hanafie. *Pengantar Ekonomi Pertanian*, Yogyakarta: CV. ANDI OFFSET, Ed. 1, 2010, h. 106.

menggunakan sistem bunga, maka KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang menjadi pilihan yang tepat untuk ber-muamalah secara syari'ah menggunakan sistem bagi hasil dalam transaksi (akad) kaitannya terhadap produk simpanan atau tabungan dan pembiayaan. KJKS BMT Walisongo adalah lembaga keuangan mikro milik UIN Walisongo Semarang yang akan menjadi salah satu pioneer Lembaga Keuangan Syari'ah dengan tujuan untuk membangun dan mengembangkan ekonomi umat, serta menjadi laboratorium ekonomi syariah bagi Civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo Semarang. KJKS BMT Walisongo telah diakui dan dikukuhkan sebagai lembaga legal oleh Dinas Koperasi Provinsi Jawa Tengah dengan nomor : 14119/ BH/ KDK.II/ XI/ 2006. Sehingga dengan perkembangan yang sangat pesat serta semakin banyaknya nasabah dan dana yang dimiliki pada bulan Februari 2009, KJKS BMT Walisongo telah mampu berdiri sendiri sebagai Lembaga Keuangan Syari'ah.

Dengan adanya hal-hal diatas maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang menitik beratkan pada suatu pembiayaan dengan akad murabahah ditinjau dari segi collateral, yang berjudul “ ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN MURABAHAH di KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG ”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah dan sebagai pedoman pengumpulan data guna mewujudkan tujuan yang ingin diinginkan, maka perlu dibuat rumusan masalah yang sebagai berikut:

1. Bagaimana analisa pelaksanaan pembiayaan dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang?
2. Bagaimana cara perhitungan pemberian pembiayaan terhadap *collateral* yang dilakukan oleh KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi penulis
 - a. Untuk mengetahui analisa pelaksanaan pembiayaan dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.
 - b. Untuk mengetahui cara perhitungan pemberian pembiayaan terhadap *collateral* atau barang yang dijamin oleh KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.

2. Bagi objek penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memperkenalkan eksistensi Lembaga Keuangan Syariah kepada masyarakat luas sehingga dapat memberikan informasi dan pengetahuan tambahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan usaha secara syariah dan untuk menambah kepercayaan masyarakat terhadap Lembaga Keuangan Syariah.

3. Bagi fakultas

Dapat dijadikan referensi dan informasi khususnya bagi mahasiswa mengenai analisa pembiayaan suatu Lembaga Keuangan Syari'ah. Dalam hal mekanisme *murabahah* dan peran jaminan dalam pembiayaan.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritik penelitian ini dapat berguna untuk :
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengisi khasanah ilmu pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah dalam ilmu perbankan syariah.
 - b. Untuk menambah wawasan pengetahuan bagi penulis dan pembaca. Sebagai rujukan untuk penelitian selanjutnya terkait dengan judul “ ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN MURABAHAH di KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG ”.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai bahan informasi bagi pihak *Baitul Maal wa Tamwil* terkait yang dengan mekanisme *murabahah* dan jenis jaminan.

E. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan sebuah penelitian yang akurat, ilmiah dan sistematis maka di perlukan metode yang tepat dan memadai. Kerangka metodologis yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang berjudul “ ANALISA COLLATERAL SEBAGAI PEMBIAYAAN MURABAHAH di KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG ” ini adalah penelitian

kualitatif, yang mana dijelaskan bagaimana mekanisme pemberian pembiayaan, cara perhitungan pembiayaan yang diberikan memacu pada *collateral* dan cara mengetahui kualitas khususnya dari segi *collateral* calon debitur yang akan diberi pembiayaan dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.

2. Sumber dan jenis Data

Sumber dan jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini meliputi :

a. Data Primer

Data Primer merupakan sumber-sumber dasar, yang merupakan bukti atau saksi utama dari kejadian yang lalu.⁵ Aplikasi lapangan data primer ini di peroleh langsung dari subjek penelitian dengan cara mengambil data langsung dari subjek sebagai informasi langsung yang dicari di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang mengenai proses menganalisa calon debitur yang memiliki kualitas yang baik dan dapat mengelola modal yang diberikan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data kedua yang dapat di peroleh melalui buku-buku, brosur dan artikel yang didapat dari website yang berkaitan dengan penelitian ini.⁶ Atau data yang berasal dari orang-orang kedua atau bukan data yang datang secara langsung, data ini mendukung pembahasan dan penelitian, untuk itu beberapa sumber buku atau data yang di peroleh akan membantu dan mengkaji secara kritis penelitian analisa kualitas calon debitur pembiayaan dengan akad *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.⁷

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan guna mendapatkan data-data yang tepat sesuai dengan topik penelitian yang diangkat penulis, yaitu melalui cara :

a. Observasi

⁵ Moh Nasir, Ph.D, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998, h. 58.

⁶ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi dan Kebijakan Ilmu-Ilmu Publik Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta: Kencana, 2005, h. 119.

⁷ Lexy J Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2006, h. 83.

Observasi adalah memahami aktivitas-aktifitas yang berlangsung, menjelaskan siapa saja yang terlibat didalam suatu aktivitas serta memahami makna dari suatu kejadian, serta mendeskripsikan suatu kejadian yang telah diamati. Observasi ini dilakukan oleh penulis selama melakukan magang di KJKS BMT Walisongo Mijen. Dalam pelaksanaan magang tersebut, penulis melihat dan memahami aktivitas pelaksanaan perbankan khususnya dalam Lembaga Keuangan Syariah di KJKS BMT Walisongo Mijen.

b. Interview

Wawancara adalah proses tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁸ Penulis melakukan wawancara dengan pihak KJKS BMT. Dari wawancara tersebut diperoleh data dalam bentuk jawaban atas pertanyaan yang diajukan. Pertanyaan yang diajukan adalah seputar bagaimana mekanisme pembiayaan dengan akad *murabahah*, jenis pembiayaan *murabahah*, jaminan yang diberikan oleh calon debitur dan jenis jaminan. Dari hasil wawancara, dirangkum yang kemudian dikembangkan penulis guna memberikan penjelasan secara detail terhadap permasalahan yang dimaksud.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pencarian data-data tentang hal-hal yang berkaitan dalam pembahasan penelitian ini, yaitu berupa catatan buku, surat kabar, majalah.⁹ Dalam mengumpulkan dokumentasi ini penulis meminta dan melihat data di KJKS BMT Walisongo Mijen dengan melalui brosur, formulir, perhitungan pembiayaan dan RAT milik KJKS BMT Walisongo Mijen.

4. Metode Analisa Data

Dari data-data yang terkumpul, penulis berusaha menganalisa data tersebut. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan analisa deskriptif, yaitu data-data yang diperoleh kemudian di tuangkan dalam kata-kata maupun gambar kemudian dideskriptifkan sehingga dapat memberi kejelasan yang realita.

⁸ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000, h. 83.

⁹ Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Anka, 1993, h. 64.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini merupakan hal yang penting, mempunyai fungsi untuk menyatakan garis besar pada masing-masing bab yang saling sistematis. Dalam usulan penelitian ini, penulis membagi lima bab dengan sistematika sebagai berikut :

- BAB I** : Dalam BAB I berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II** : Dalam BAB II ini berisi tentang pengertian, dasar hukum, syarat, rukun, macam-macam, manfaat dari pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.
- BAB III** : Dalam BAB III berisi tentang gambaran umum objek penelitian yang meliputi sejarah berdirinya, vis dan misi, struktur organisasi dan produk-produk KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.
- BAB IV** : Dalam BAB IV ini merupakan inti dari Tugas Akhir yang akan membahas tentang analisa pembiayaan calon debitur dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, yang ditinjau dari segi *collateral*. Serta bagaimana mekanisme perhitungan pemberian pembiayaan terhadap suatu jaminan.
- BAB V** : Dalam BAB V berisi kesimpulan dari pokok pembahasan pada permasalahan objek penelitian dan juga saran yang akan berguna bagi penulis khususnya dan pihak-pihak lainnya pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Akad (*al-'aqd*, jamaknya *al-'uqud*) secara bahasa berarti *al-rabth*: “ikatan, mengikat”. *Al-rabth*, yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.¹ Pengertian *lafdiyah* ini sebagaimana terdapat pada potongan Q.S *al-Maidah* ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah *aqad* (perjanjian atau perikatan) diantara kamu”.

Dalam terminologi hukum Islam akad didefinisikan sebagai berikut “Akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya”²

Yang dimaksud dengan *ijab* dalam definisi akad adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh suatu pihak, biasanya disebut sebagai pihak pertama. Sedang *qabul* adalah ungkapan atau pernyataan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasanya dinamakan pihak kedua, menerima atau menyetujui pernyataan *ijab*. Akad seperti yang disampaikan dalam definisi di atas merupakan salah satu perbuatan atau tindakan hukum. Maksudnya akad (perikatan) tersebut menimbulkan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung dengan akad.

2. Rukun Akad dan Syarat

Terdapat perbedaan pandangan di kalangan fuqaha berkenaan dengan rukun akad. Menurut fuqaha’ jumhur rukun akad terdiri atas :

- a. *Al-'Aqidain*, para pihak yang terlibat langsung dengan akad.

¹ Mustofa al-Zarqa’, *al-Madkhal al-Fiqh al-'amm*, Darul Fikri, Bairut, 1967-1968, jilid I, h. 291.

² Wahbah, Zubaily, *Op.cit*, h. 81

- b. *Maballul 'aqd*, yakni objek akad, sesuatu yang hendak diakadkan.
- c. *Sighat al-'aqd*, yakni pernyataan kalimat akad, yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan *ijab* dan pernyataan *qabul*.

Menurut fuqaha' Hanafiyah, rukun akad hanya satu, yakni *sighat al-'aqd*. Menurut mereka *al-'aqidain* dan *mahallul 'aqd* bukan sebagai rukun akad, melainkan lebih tepat sebagai syarat akad.

3. Objek Akad

Tidak semua benda atau barang dapat dijadikan objek akad baik menurut syara' (ajaran agama) maupun menurut adat. Seperti narkoba, psikotropika, dan obat berbahaya (narkoba) secara agama maupun secara adat tidak dapat dijadikan objek transaksi. Fuqaha' menetapkan lima syarat yang harus terpenuhi pada objek akad.

- a. Objek akad harus telah ada ketika berlangsung akad.

Tidak sah mengakadkan benda yang tidak ada, seperti menjual tanaman sebelum tumbuh, menjual anak hewan di dalam perut induknya, dan lain-lain. Seluruh akad jenis ini adalah batal. Persyaratan ini berlaku baik dalam akad *mu'awwadhah* atau akad *tabarru'*. Yang demikian ini merupakan pandangan fuqaha Hanafiyah dan Syafi'iyah.

- b. Objek akad harus *mal muttaqawwim*.

Fuqaha sepakat terhadap persyaratan ini. Akad yang mentransaksikan *mal ghairu muttaqawwim*, seperti bangkai dan darah adalah batal. Karena pada prinsipnya *mal ghairu muttaqawwim* tidak dapat dimiliki.

- c. Dapat diserahkan-terimakan ketika akad berlangsung.

Objek akad harus diserahkan secepat mungkin setelah akad berlangsung. Jika pihak yang berakad tidak mampu menyerahkannya, mereka menganggap akad tersebut batal.

- d. Objek akad harus jelas dan dikenali oleh pihak *Aqid*.

Objek akad harus dikenali atau diketahui oleh masing-masing pihak dengan pengetahuan sedemikian rupa dapat menghindari perselisihan, berdasarkan larangan Nabi Muhammad SAW. terhadap jual beli *gharar* dan jual beli *majhul*. Pengetahuan ini bisa diperoleh dengan menelitinya secara langsung sebelum atau

ketika akad berlangsung, dengan menunjuknya jika objeknya ada, dengan melihat sample secukupnya, atau dengan kriteria tertentu seperti jenis, ukuran kualitas dan lain sebagainya.

- e. Objek akad harus suci, tidak *najis* dan tidak *mutanajjis*.

Syarat kelima ini sangat populer di kalangan fuqaha' jumbuh. Sedangkan fuqaha Hanafiyah tidak mensyaratkan kesucian objek akad. Maka Hanafiyah membolehkan jual-beli kulit bangkai untuk diambil manfaatnya, kecuali benda-benda tertentu yang secara jelas dinyatakan oleh nash seperti khamr, daging khinjir, bangkai dan darah.

B. Analisis Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pengertian pembiayaan menurut Kamus Pintar Ekonomi Syariah, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*. b) transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*. c) transaksi jual-beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna'*. d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan e) transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah serta UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.³ Pernyataan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁴

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah Pasal 1 nomor 4: Definisi pembiayaan yang berubah secara signifikan dibandingkan definisi yang ada dalam UU sebelumnya tentang perbankan (UU No. 10 tahun 1998). Dalam definisi terbaru, pembiayaan dapat berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam meminjam dan transaksi sewa menyewa jasa (multijasa).

³ Solihin, Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, 2010.

⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: YKPN, 2005), h. 17.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu : tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.⁵ Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dan menyalurkan kepada pihak yang minus dana, sehingga dapat digulirkan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk :

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk mencapai laba yang maksimal tersebut maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungki timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian

⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, h. 17.

pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.

- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana, sementara ada pihak yang kekurangan dana. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.⁶

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diselenggarakan oleh Bank Syariah secara umum mempunyai fungsi untuk :

- a. Meningkatkan daya guna uang.

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

- b. Meningkatkan daya guna barang.

Produsen dengan bantuan pembiayaan oleh bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* bahan tersebut meningkat.

- c. Meningkatkan peredaran uang.

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes dan lain sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang, karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

- d. Menimbulkan kegairahan berusaha.

Pembiayaan yang diterima oleh pengusaha dari bank kemudian digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

- e. Stabilitas ekonomi.

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas diarahkan pada usaha-usaha :

- Pengendalian inflasi

⁶ Ibid, h. 18.

- Peningkatan ekspor
- Rehabilitas prasarana
- Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan memegang peranan penting.

f. Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Para usahawan memperoleh pembiayaan untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Dilain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertambahan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa negara. Di samping itu dengan makin efektifnya kegiatan sewa sembeda kebutuhan-kebutuhan pokok, berarti akan dihemat devisa keuangan negara, akan diarahkan pada usaha-usaha kesejahteraan ataupun ke sector-sektor lain yang lebih berguna.⁷

4. Jenis-jenis Pembiayaan di Bank Syariah

Jenis pembiayaan di bank syariah sebagaimana dalam bukunya Adiwarmen A. Karim yang berjudul *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan* adalah sebagai berikut :

- a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah
- b. Pembiayaan Investasi Syariah
- c. Pembiayaan Konsumtif Syariah
- d. Pembiayaan Sindikasi
- e. Pembiayaan berdasarkan *Take Over*
- f. Pembiayaan *Letter of Credit*.⁸

5. Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan di bank syariah bertujuan untuk:

- a. Menilai kelayakan usaha calon peminjam atau debitur.
- b. Menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.
- c. Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.⁹

⁷ Ibid., h. 19.

⁸ Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, edisi ketiga* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), h. 231.

Dalam pendanaan kepada nasabah dalam bentuk pemberian kredit, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan penilaian kredit, oleh karena layak tidaknya kredit yang diberikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan bank. Penilaian kredit harus memenuhi kriteria sebagai berikut:¹⁰

- a. Keamanan kredit (*safety*). Harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.
- b. Terarahnya tujuan penggunaan kredit (*sustainability*). Kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau setidaknya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
- c. Menguntungkan (*profitable*). Kredit yang diberikan menguntungkan bagi bank maupun bagi nasabah.

6. Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Prinsip analisis pembiayaan biasanya dikenal dengan istilah 5C, yaitu sebagai berikut:¹¹

- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah di bank syariah adalah bagaimana sifat amanah, kejujuran dan kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
- b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman atau pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon debitur mampu melunasi utang-utangnya secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.
- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam. Hal ini juga termasuk struktur modal, kinerja hasil dari modal bila debiturnya merupakan perusahaan, dan segi

⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. (Yogyakarta: YKPN, 2005), h. 59.

¹⁰ Prathama Rahardja, *Uang dan Perbankan*, Cet. Ke-3 (Jakarta: Rineka Cipta, 1997)

¹¹ Riva'i dan Veitzal, *Islamic Financial Management, Teori, Konsep dan Aplikasi panduan praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa* (Jakarta: Rajawali Press, 2008), h. 348.

pendapatan jika debitemnya merupakan perorangan.¹² Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon debitur menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat bagi usahanya tatkala ada goncangan dari luar, misalnya karena tekanan inflasi.

- d. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, melainkan bisa juga berbentuk jaminan pribadi, *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi dan avalist. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi:
- Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang yang diagunkan.
 - Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.
- e. *Condition of economy* artinya keadaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, segi budaya yang mempengaruhi perekonomian. Penilaian terhadap kondisi ekonomi dapat dilihat dari:
- Keadaan konjungtur
 - Peraturan-peraturan pemerintah
 - Situasi politik dan perekonomian dunia
 - Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran

7. Prosedur Analisis Pembiayaan

Prosedur analisis pembiayaan:

- a. Berkas dan pencatatan
- b. Data pokok dan analisis pendahuluan
- c. Penelitian data
- d. Penelitian atas realisasi usaha
- e. Penelitian atas rencana usaha
- f. Penelitian dan penilaian barang jaminan
- g. Laporan keuangan dan penelitiannya.¹³

¹² Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet* (Jakarta: Ikapi, 2010), h. 34.

¹³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, h. 61.

8. Aspek-aspek Analisis Pembiayaan

Aspek-aspek yang perlu dianalisis dalam proses pembiayaan di bank syariah antara lain:

- a. Aspek yuridis
- b. Aspek pemasaran
- c. Aspek manajemen dan organisasi
- d. Aspek teknis
- e. Aspek keuangan
- f. Aspek jaminan

C. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Bai' al-Murabahah yaitu jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹⁴ *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) adalah transaksi jual-beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.¹⁵

Transaksi *murabahah* ini pernah dilakukan oleh Rasulullah SAW. dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari

¹⁴ Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2010), h.

¹⁵ Nikensari, Sri Indah, *Perbankan Syariah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2012), h. 135

harga pembeliannya, missal 10% atau 20%.¹⁶ Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.¹⁷ Ciri dasar kontrak *murabahah* adalah:

- a. Si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga hasil barang dan batas laba (mark-up) harus ditetapkan dalam bentuk nominal/persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- b. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
- c. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli.
- d. Pembayaran ditangguhkan.

2. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

Dasar hukum dari akad *murabahah* ini adalah

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

- Q.S. al-Baqarah ayat: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....¹⁶

Artinya: “...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

- Q.S. an-Nisaa' ayat: 29

¹⁶ Ibnu Abidin, *Rad al-Mukhtar 'alal Ardh al-Mukhtar*, VI, h. 19-50

¹⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, II, h. 293.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٦﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Berdasarkan ayat diatas, maka *murabahah* merupakan upaya mencari rezki melalui jual beli. *Murabahah* menurut Azzuhaili (1997, hal.3766) adalah jual beli berdasarkan suka sama suka antara kedua belah pihak yang bertransaksi.

b. Hadits

- HR. Ahmad Al Bazzar Ath Thabrani

Sabda Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam: “Pendapatan yang paling afdhal (utama) adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”

- HR. Ibnu Majah dari Syuaib

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَاتُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلنَّبِيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Dari Syuaib ar-Rumi ra. bahwa Rasulullah SAW. bersabda: “Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual”

Selain itu, transaksi dengan menggunakan akad jual beli *murabahah* ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan. Banyak manfaat yang dihasilkan, baik bagi yang berprofesi sebagai penjual maupun bukan.

c. Ijma'

Transaksi jual beli ini sudah dipraktekkan diberbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya (Ash-Shawy, 1990 hal. 200)

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang *murabahah*.3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun dan ketentuan *murabahah*:

a. Pelaku (penjual dan pembeli)

Pelaku cakap hokum dan *baligh* (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

b. Objek jual beli, harus memenuhi:

- Barang yang diperjual-belikan adalah barang halal
- Barang yang diperjual-belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjual-belikan
- Barang tersebut dimiliki oleh penjual
- Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (*gharar*), yang pada akhirnya dapat merugikan salah satu pihak
- Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar*
- Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*
- Harga barang tersebut jelas
- Barang yang diakadkan ada di tangan penjual

c. Harga

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

d. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsure utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa dan akad nikah. (Karim, 2001:94)

Syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:¹⁸

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Jual beli secara *murabahah* hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual. Bila produk tersebut belum dikuasai oleh penjual, system yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan.

4. Jenis Akad *Murabahah*

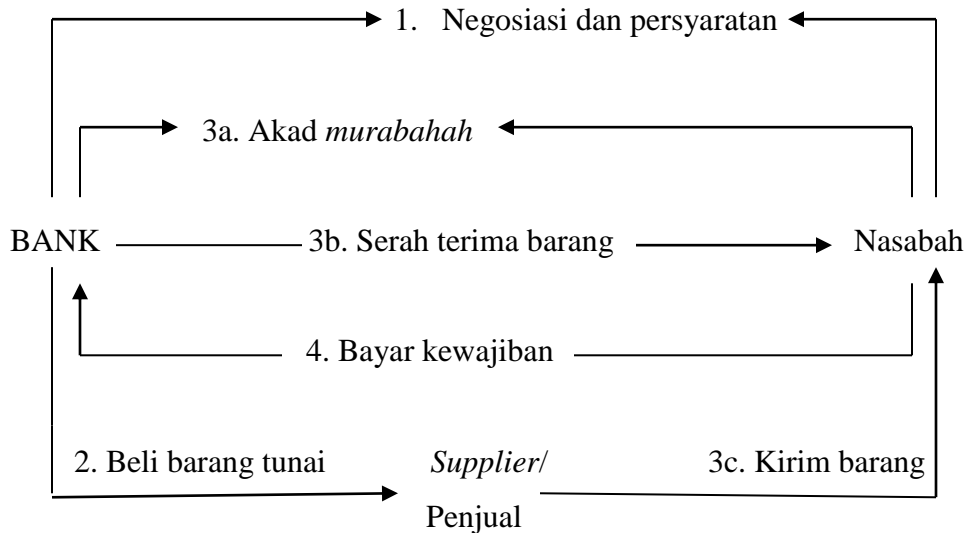
Ada dua jenis *murabahah*, yaitu:

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

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika asset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *murabahah* pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad.

¹⁸ Antonio, Muhammad Syafi'I, *Bank Syariah*, h. 102.

Contoh:



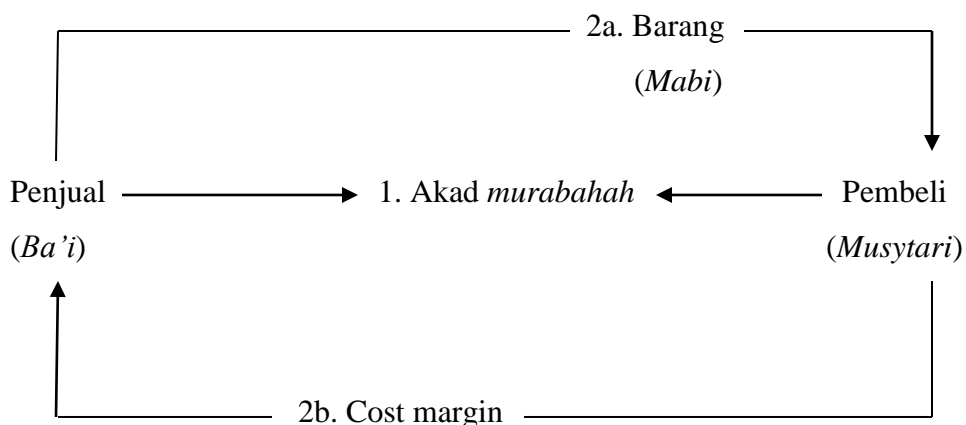
Keterangan:

1. Nasabah bernegosiasi kepada bank untuk melakukan pembiayaan *murabahah*.
2. Karena bank tidak memiliki stok barang yang dibutuhkan nasabah, maka bank selanjutnya melakukan pembelian kepada *supplier* atau penjual.
3.
 - a. Nasabah dan bank melakukan akad *murabahah*.
 - b. Bank melaksanakan serah terima barang.
 - c. Barang yang diinginkan pembeli (nasabah) selanjutnya diantar oleh *supplier* kepada nasabah. Atau bisa juga lewat bank.
4. Setelah menerima barang, nasabah selanjutnya membayar kepada pihak bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati.

b. *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat maksudnya walaupun nasabah sudah memesan, nasabah bisa menerima atau membatalkan barang tersebut. Cara pembayaran *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh. *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.

Contoh:



Keterangan:

1. Kedua belah pihak melakukan akad yaitu pihak penjual (*ba'i*) dan pembeli (*musytari*) melaksanakan akad *murabahah*.
2. a. Bank (penjual) menyerahkan barang kepada pembeli (*musytari*) karena telah memilikinya terlebih dahulu.
b. Membayar atas barang.

5. Manfaat dan Resiko Murabahah

Pembiayaan dengan prinsip *murabahah* memiliki manfaat diantaranya: adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dan harga jual kepada nasabah, bentuk pembiayaan sederhana sehingga memudahkan administrasi di bank syariah.¹⁹

Risiko yang mungkin timbul dari pembiayaan *murabahah* adalah:

- a. Kelalaian nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran
- b. Fluktuasi harga barang komparatif, bank tidak lagi bisa merubah harga setelah barang dibeli oleh bank
- c. Adanya kemungkinan penolakan terhadap barang yang dikirim oleh bank terhadap nasabah, sehingga perlu dilindungi dengan asuransi.

D. Collateral

1. Pengertian *Collateral*

¹⁹ Asiyah, Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), h. 226-227.

Collateral atau dalam arti terjemahan Bahasa Indonesia berarti “jaminan”. Menurut Fatwa DSN tentang pembiayaan *murabahah* yang menjelaskan tentang jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, hal ini agar nasabah serius dengan pesannya. Dan juga menurut Fatwa DSN, bank dapat meminta kepada nasabah agar menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dalam penjelasan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, menegaskan bahwa: “penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS”. Untuk itu “bank syariah dan/UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas. Dan untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank syariah dan/UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas”.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- a. Yang dimaksud dengan jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah agunan.
- c. Jenis agunan kredit/pembiayaan terdiri dari:
 - Agunan pokok yaitu berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan.
 - Agunan tambahan yaitu berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.
- d. Bank konvensional maupun bank syariah harus memperoleh agunan dari nasabah debitur/penerima fasilitas sebagai jaminan kredit/pembiayaan yang diberikannya. Ketentuan ini bersifat *legal mandatory*, sehingga wajib ditaati.

2. Fungsi *Collateral*

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immaterial yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immaterial tersebut diharapkan dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi kredit/pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa agunan bersifat materiil/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.

3. Konsep *Collateral* Dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam berkaitan dengan jamina utang dikenal dengan 2 istilah yaitu, *kafalah* dan *rahn*. *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafii*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anh*, *ashil*).²⁰ Menurut Bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makhful alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi jaminan (*kafii*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadikah penerima jaminan (*makful*).

Sedangkan *rahn*, secara terminology yaitu “*Ja’lu ‘Ainin Laha Qimatun maliyah fi Nadzari al-Syar’I watsiqatan bidainin bihaitsu yumkinu akhdzu dzalika al-Dain au Akhdzu ba’dhuhu mintilka al-‘aini*”. Yang artinya “*menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran islam sebagai jaminan utang, hingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu*”. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002, *rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas hutang. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *rahn* adalah akad penyerahan barang/harta (*marhun*) dari nasabah (*rahin*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.

4. *Collateral* Dalam Hukum Nasional

Dalam hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:

²⁰ Wahbah, Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuhu*, PT. Bank Muamalat Indonesia, Kapita Selecta, 1999, h. 3/36.

- a. Dilihat dari kelahirannya, jaminan ada yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- c. Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (*materiil*) dan yang tidak berwujud (*immateriil*).
- d. Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tidak bergerak.
- e. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.

5. Hukum Jaminan dalam *Murabahah*

Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada Bank Syariah guna menjamin pelunasan kewajibannya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.²¹

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dijelaskan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah* disebabkan praktek *murabahah* di bank syariah dalam operasionalnya menggunakan sistem *murabahah* kepada pemesan pembelian dan transaksi yang berjalan secara angsuran, hal ini dapat dimengerti karena seseorang tidak akan datang ke bank kecuali untuk mendapat pembiayaan dan membayar secara angsur.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan, pembayaran *murabahah* secara cicilan atau angsur dikenal dengan sebutan *murabahah muajjal* yang memiliki karakter penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad) baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk pembayaran sekaligus, hanya kebanyakan pembayarannya secara angsuran.

Ciri dasar kontrak *murabahah* sebagai jual beli dengan pembayaran tunda adalah sebagai berikut: (a) nasabah harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan

²¹ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, op.cit, h. 663

tentang harga asli barang dan batas laba harus ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya; (b) apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang; (c) apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli; dan (d) pembayarannya ditanggihkan. *Murabahah* seperti yang dipahami di sini, digunakan dalam setiap pembiayaan dimana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.²²

Adanya ketentuan baru dalam *murabahah* yaitu nasabah memberikan jaminan dalam *murabahah* adalah untuk menghindari risiko bank terhadap kemungkinan nasabah untuk membeli barang, terhindar dari hal-hal yang dapat merugikan bank, seperti kelalaian nasabah dalam pembayaran atau ketidakseriusan nasabah untuk komitmen terhadap transaksi yang telah dilaksanakan yang berakibat fatal bagi perkembangan perbankan syariah dan perekonomian secara keseluruhan.

Hak-hak bank sangat terlindungi di dalam kontrak, semua barang bergerak dan tidak bergerak milik nasabah dan penjaminnya dapat dipergunakan untuk memenuhi kewajiban yang timbul akibat kontrak *murabahah*.

Bank syariah mengenakan agunan atau jaminan pada beberapa pembiayaan yang dikembangkannya. Alasan utama adanya agunan pada bank syariah adalah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan dana pihak ketiga. Alasan semacam ini memang dapat diterima, karena dana yang disalurkan ke masyarakat bukan hanya dana milik bank sendiri, tetapi ada juga dana yang berasal dari pihak ketiga yang harus dilindungi oleh bank syariah. Memelihara dan menjaga hal-hal yang berdampak negatif dan menyebabkan kehancuran diri, komunitas ataupun institusi adalah suatu kewajiban, sebaliknya haram hukumnya bertindak yang membawa efek negatif bagi kelangsungan hidup dalam arti luas termasuk di dalamnya hancurnya lembaga-lembaga perekonomian yang sangat dibutuhkan masyarakat. Sesuai dengan firman Allah Q.S. al-Baqarah ayat 195:

وَأَنْفِقُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَلَا تُلْقُوا بِأَيْدِيكُمْ إِلَى التَّهْلُكَةِ وَأَحْسِنُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ ﴿١٩٥﴾

Artinya: “Dan belanjakanlah (harta bendamu) di jalan Allah, dan janganlah kamu menjatuhkan dirimu sendiri ke dalam kebinasaan, dan berbuat baiklah, karena sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik.”

²² Muhamad, op.cit, h.93

BAB III

GAMBARAN UMUM KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG

A. Sejarah Berdirinya KJKS BMT Walisongo Mijen

Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah BMT Walisongo adalah lembaga keuangan mikro milik UIN Walisongo Semarang yang akan menjadi salah satu pioneer Lembaga Keuangan Syari'ah dengan tujuan untuk membangun dan mengembangkan ekonomi umat, serta menjadi laboratorium ekonomi syariah bagi Civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo Semarang. Pendiri yang secara kebetulan adalah mayoritas para dosen dan karyawan Fakultas Syariah (dulu sebelum berdiri FEBI) bermaksud mensejahterakan anggota sekaligus sebagai laboratorium bagi mahasiswa. Pendirian KJKS BMT Walisongo juga untuk mengimplementasikan teori yang telah dipelajari dibangku perkuliahan dalam praktek keseharian dunia kerja pada Lembaga Keuangan Syari'ah.¹ Pengembangan usaha, koperasi selalu berusaha mengembangkan dengan penambahan-penambahan anggota baru yang melibatkan masyarakat diluar kampus, sehingga keberadaan koperasi dapat dirasakan oleh semua warga masyarakat baik dari intern UIN Walisongo maupun masyarakat umum yang tegabung dalam keanggotaan KJKS BMT Walisongo.

KJKS BMT Walisongo beroperasi sebagai Lambaga Keuangan Syari'ah pada tanggal 9 September 2005 yang diresmikan oleh Wakil Gubernur Jawa Tengah pada waktu itu, Bapak Ali Mufidz. Pertama kali beroperasi KJKS BMT Walisongo melakukan *merger* dengan Koperasi Simpan Pinjam Syari'ah BMT Ben Taqwa Purwodadi. KSPS ini adalah koperasi berbasis syari'ah yang menggeluti dunia simpan pinjam sejak tahun 1997 dengan perkembangan yang sangat pesat.

KJKS BMT Walisongo telah diakui dan dikukuhkan sebagai lembaga legal oleh Dinas Koperasi Provinsi Jawa Tengah dengan nomor : 14119/ BH/ KDK.II/ XI/ 2006. Sehingga dengan perkembangan yang sangat pesat serta semakin banyaknya nasabah dan dana yang dimiliki pada bulan Februari 2009, KJKS BMT Walisongo telah mampu berdiri sendiri sebagai Lembaga Keuangan Syari'ah.²

¹ Buku Rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen, 2014

² Modul company profil KJKS BMT Walisongo Mijen

Dalam rangka memberikan pelayanan maksimum terhadap anggota maupun calon anggota KJKS BMT Walisongo telah melakukan kerja sama dengan pihak-pihak luar, baik dengan lembaga perbankan, lembaga sosial, antar koperasi dan lembaga keuangan non bank maupun yang lainnya.

Berikut ini lembaga-lembaga yang menjalin kerja sama dengan KJKS BMT Walisongo :

- Bank Muamalat Indonesia (BMI)
- Bank Syari'ah Mandiri (BSM)
- PT. Cahaya Aqila

Untuk pengembangan SDM pengelola dan pengurus setiap awal bulan diadakan *briefing* pengembangan SDM di Kantor KJKS BMT Walisongo yang membahas tentang pendalaman ilmu syari'ah, marketing, akuntansi serta evaluasi bulanan dan laporan pertanggungjawaban pengelola kepada pengurus dan lain-lain.

Sampai pada tutup buku tahun 2014 lalu anggota dan calon anggota yang terlayani baik dalam bentuk simpanan maupun pembiayaan telah mencapai 2.083.³

B. Visi dan Misi KJKS BMT Walisongo Mijen⁴

1. Visi KJKS BMT Walisongo

“Solusi tepat pembangunan dan pengembangan Ekonomi Ummat sesuai dengan sistem syariah”.

2. Misi KJKS BMT Walisongo:

- a. Membangun ekonomi umat dengan sistem syari'ah.
- b. Menjadikan BMT sebagai pioneer lembaga keuangan syari'ah.
- c. Melayani umat tanpa membedakan status sosial.
- d. Melaksanakan program ekonomi kerakyatan secara integral dan konferhensif.

Menjadikan KJKS BMT Walisongo sebagai laboratorium ekonomi syari'ah bagi akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

³ Buku Rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen, 2014

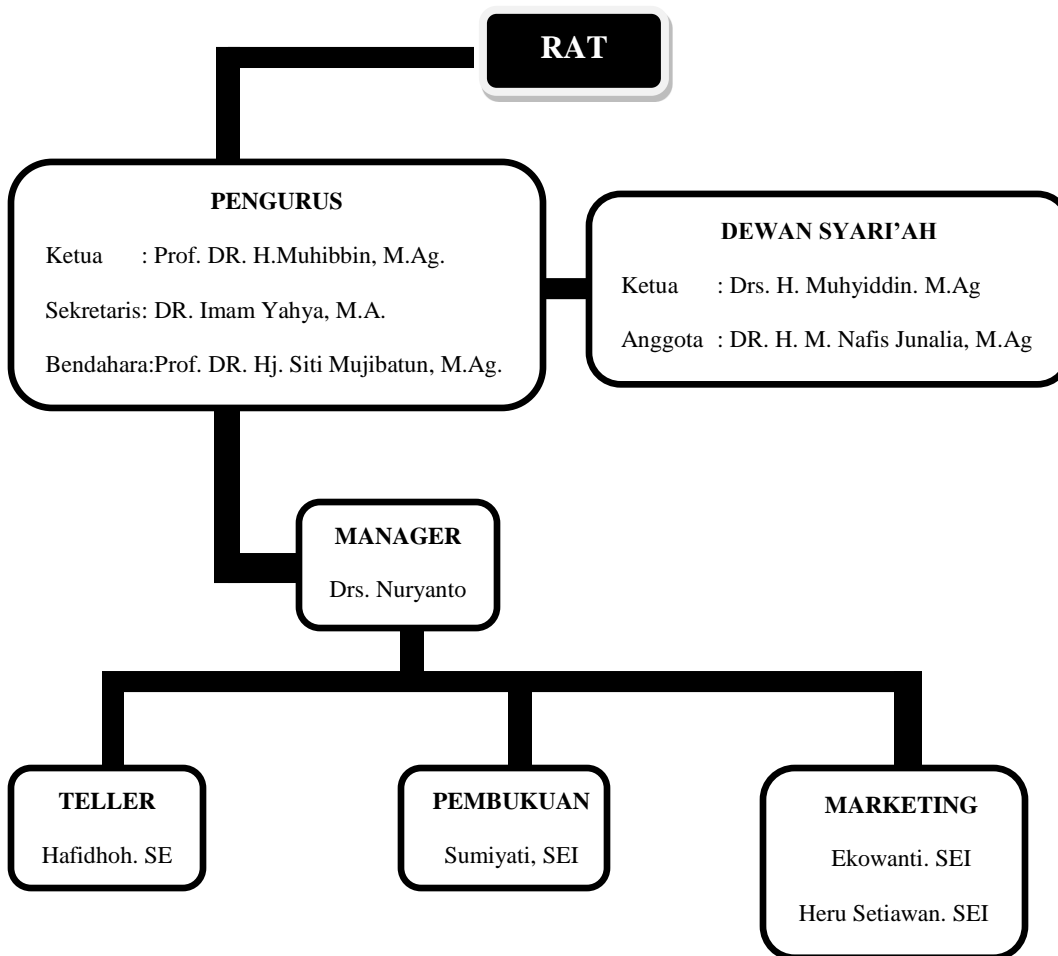
⁴ Lembar Brosur Produk-Produk di KJKS BMT Walisongo Mijen, *Solusi Tepat Bermuamalah Secara*

C. Struktur Organisasi KJKS BMT Walisongo Mijen

KJKS BMT Walisongo Mijen mempunyai semboyan untuk memberikan pelayanan kepada nasabah-nasabahnya, yaitu dengan istilah S5P:⁵

1. Senyum
2. Salam
3. Sapa
4. Sopan
5. Santun dan
6. Profesionalisme

Berikut adalah struktur organisasi di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang:⁶



⁵ Gambar pelayanan KJKS BMT Walisongo Mijen, didinding kantor, beserta foto Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Ketua Pengurus dan Rektor UIN Walisongo Semarang

⁶ Gambar struktur organisasi yang ada didinding Kantor KJKS BMT Walisongo Mijen

Tugas dari masing-masing bagian adalah sebagai berikut:

1. Dewan Pengawas Syariah

a) Tugas Pengawas

- Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan dan pengelolaan koperasi.
- Membuat laporan tertulis tentang hasil pengawasannya.
- Melakukan rencana kerja yang sesuai dengan keputusan rapat anggota.
- Mengawasi, mengevaluasi dan mengarahkan pelaksanaan pengelolaan BMT yang dijalankan agar tetap mengikuti kebijakan dan keputusan yang disetujui oleh rapat anggota.
- Melaporkan operasional BMT pada rapat anggota pada akhir tahun.

b) Wewenang Pengawas

- Meneliti catatan yang ada pada koperasi.
- Mendapatkan segala keterangan yang diperlukan.

2. Pengurus

Tugas dan tanggung jawab pengurus:

- Merumuskan kebijakan sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dari organisasi.
- Menggali modal dan pinjaman-pinjaman serta mengawasi pengeluaran dana.
- Memberikan pengarahan-pengarahan yang menyangkut pengelolaan organisasi.
- Mampu menyediakan adanya eksekutif atau manajer yang cakap dalam organisasi

3. Manager

a) Tugas Manajer:

- Memotivasi karyawan atau staf-stafnya.
- Menjalankan pencapaian target atas *landing* maupun *funding* yang sudah ditargetkan.
- Mengadakan *briefing* dan evaluasi setiap harinya.
- Membuat suasana yang Islami.

- Membuat *draft* pencapaian target secara periodik.
- b) Wewenang Manajer:
- Mengadakan evaluasi terhadap kinerja bawahannya.
 - Menyetujui pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - Membuat rencana jangka pendek.
 - Mendelegasikan tugas dan wewenang kepada yang ditunjuk.
4. Teller
- a) Tugas Teller:
- Memberikan pelayanan terbaik kepada anggota atau nasabah, baik untuk hal penarikan maupun penyetoran.
 - Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiap harinya.
 - Mengatur dan mempersiapkan pengeluaran uang tunai yang telah disetujui manajer, menandatangani formulir serta slip dari anggota atau nasabah serta mendokumentasikannya.
- b) Wewenang Teller:
- Mengatur pola administrasi secara efektif.
 - Mengajukan pengeluaran kas kepada manajer.
 - Menunda penarikan-penarikan bila persyaratan yang diberikan kurang.
 - Mengeluarkan dana operasional.
5. Pembukuan
- Tugas pembukuan:
- Menandatangani administrasi keuangan, menghitung bagi hasil serta menyusun laporan keuangan.
 - Melaksanakan kegiatan pelaksanaan kepada peminjam serta melakukan pembinaan agar pembiayaan tidak macet.
 - Menyusun laporan secara periodic.
6. Marketing
- Tugas marketing:

- Menjalankan tugas lapangan yaitu: menawarkan produk-produk dari KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.
- Membuka daftar kunjungan kerja harian dalam sepekan mendatang dan pada akhir pekan berjalan.
- Mengatur rute kunjungan ke nasabah per harinya.
- Membuat laporan harian pemasaran individual untuk *funding*, *landing* dan konfirmasi kepada manajer.
- Melakukan pendataan nasabah potensial, baik perorangan maupun pimpinan jami'yyah pengajian yang akan dikunjungi.
- Melakukan pembinaan hubungan yang baik dengan nasabah melalui bantuan konsultasi bisnis, diskusi manajemen maupun bimbingan pengelolaan keuangan sesuai blok sistem masing-masing moneter.
- Melaporkan kepada manajer tentang kendala-kendala yang dihadapi.

D. Produk-produk KJKS BMT Walisongo Mijen⁷

1. Simpanan atau Tabungan

a. Simpanan Berjangka (Si Jangka)

Produk simpanan ini di dasarkan pada prinsip syari'ah dengan akad *wadiah yadhlomanah* dan *mudharabah*. Simpanan yang istimewa ini ditujukan kepada masyarakat (anggota) yang ingin menginvestasikan dananya dengan jangka waktu yang relatif lama.

Jangka waktu :

- 1 bulan 66 : 34
- 3 bulan 64 : 36
- 6 bulan 60 : 40
- 12 bulan 56 : 44

Setoran awal minimum Rp. 1.000.000,-

Keuntungan:

⁷ Lembar Brosur Produk-Produk di KJKS BMT Walisongo Mijen, *Solusi Tepat Bermuamalah Secara Syariah*

- Tidak dibebani biaya Administrasi.
- Dapat dipakai sebagai jaminan pembiayaan di BMT Walisongo.
- Bisa dilayani dengan antar-jemput tabungan.

b. Simpanan Sukarela (Si Reli)

Simpanan yang hebat ini merupakan simpanan anggota yang didasari Akad *wadiah yadlomanah* dan *mudharabah*. Dengan *nisbah* bagi hasil 80 : 20. Atas se-ijin penitip dana yang disimpan pada rekening. Si Reli ini dapat dimanfaatkan oleh BMT.

- Penarikan maupun penyetoran dari produk Si Reli dapat dilakukan oleh pemegang rekening setiap saat/sewaktu-waktu.
- Setoran awal minimum Rp. 20.000,-
- Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
- Perhitungan bagi hasil dihitung persaldo rata-rata harian.

Keuntungan :

- Tidak dibebani biaya Administrasi.
- Dapat diambil sewaktu-waktu.
- Bisa dilayani dengan antar-jemput tabungan.

2. Produk Pembiayaan

KJKS BMT Walisongo memberikan pelayanan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat (anggota), akad pembiayaan antara lain:

- Untuk modal usaha dengan menggunakan perhitungan (bagi hasil).
Akad: *mudharabah* dan *musyarakah*
- Untuk investasi (jual beli).
Akad: *murabahah* dan *bai' bithaman ajil*
- Untuk sewa barang atau jasa *ijarah*.
Akad: *ijarah*

Persyaratan umum:

- Bergama Islam
- Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- Mengisi formulir pengajuan pembiayaan

- Fotocopy KTP Suami-Istri 3 lembar
- Fotocopy KK 1 lembar
- Fotocopy jaminan:
 - a) Sertifikat dan SPPT (pajak tanah)+PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) 1 bendel, atau
 - b) BPKB dan STNK 1 bendel
- Bersedia di survei

3. Baitul Maal

Merupakan bagian dari BMT yang secara khusus bertugas menghimpun, mengelola dan menyalurkan Zakat, Infaq dan Shodaqoh (ZIS), wakaf dan dana social lainnya untuk kesejahteraan umat.

Dana yang terhimpun disalurkan kepada yang berhak (*mustahiq*) sesuai dengan amanah, dengan prioritas gerakan:

- Pemberdayaan umat
- Pengembangan Sumber Daya Manusia
- Layanan social bagi kaum Dhu'afa
- Penyaluran hewan qurban

Pengelolaan dana dilakukan secara transparan dengan pelaporan yang dipublikasikan secara rutin.

E. Bidang Pelayanan

Dalam bidang pelayanan KJKS BMT Walisongo Mijen berusaha melayani anggota dan calon anggota yang ada di wilayah Semarang dan sekitarnya, sampai saat ini daerah operasional yang telah dilayani adalah:⁸

1. Kecamatan Mijen
2. Kecamatan Ngaliyan
3. Kecamatan Tembalang
4. Kecamatan Boja Kendal

⁸ Buku Rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen, 2014

5. Kecamatan Limbangan Kendal
6. Kecamatan Tugu
7. Kecamatan Banyumanik

Proses pelayanan KJKS BMT Walisongo Mijen memberikan kemudahan anggota dan calon anggota dalam bertransaksi, yaitu dengan jenis produk akad simpanan dan pembiayaan yang sudah dijelaskan pada poin D tentang Produk-Produk KJKS BMT Walisongo Mijen.

F. Lokasi Kantor Pelayanan KJKS BMT Walisongo Mijen

Kantor Pusat:

Ruko Mijen Makmur Blok B5

Jl. Saliyo No. 02 Mijen Semarang

Telp: 024-70208137

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Analisa Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo

Pada dasarnya *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal yang membedakan *murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar-menawar atas besaran *margin* keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan.¹

Praktek pembiayaan dengan akad *murabahah* ini menjadi salah satu produk pembiayaan yang ada di KJKS BMT Walisongo. Bisa dikatakan produk pembiayaan dengan akad *murabahah* yang ada di KJKS BMT Walisongo menjadi produk andalan. Disamping persyaratan yang mudah, akad *murabahah* ini juga sangat banyak yang berminat. Tercatat per tanggal 31 Oktober 2015 jumlah nasabah dengan akad *murabahah* adalah 198 orang.² Dengan memberikan kemudahan bagi para nasabah dan calon nasabah yang membutuhkan barang atau modal tambahan. Produk pembiayaan jual beli di KJKS BMT Walisongo sebenarnya ada dua macam yaitu dengan akad *murabahah* dan *bai' bithaman ajil*. Akan tetapi yang sering digunakan untuk pembiayaan adalah dengan akad *murabahah*.

Mekanisme pembiayaan dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo adalah sebagai berikut:³

1. Pengajuan

Nasabah atau calon debitur yang membutuhkan pembiayaan dengan akad *murabahah* datang langsung ke kantor. Apabila masih belum mengetahui apa *murabahah*, seperti apa bentuk *murabahah* dan bagaimana mekanisme pembiayaan ini bisa bertanya langsung dengan bagian *marketing* atau *teller*.

¹ Nurhayati, Sri dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 174.

² Wawancara dengan Hafidhoh, SE, selaku *Teller* di KJKS BMT Walisongo, tanggal 30 November

³ Ibid,

2. Persyaratan

Setelah melakukan pengajuan dan memahami akad pembiayaan *murabahah*, nasabah atau calon debitur melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan oleh pihak KJKS BMT Walisongo. Berikut persyaratan secara umumnya:⁴

- a. Beragama Islam
- b. Mempunyai usaha dan pekerjaan tetap
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d. Fotocopy KTP Suami-Istri 3 lembar
- e. Fotocopy KK 1 lembar
- f. Fotocopy jaminan:
 - Sertifikat dan SPPT (pajak tanah)+PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) 1 bendel atau
 - BPKB dan STNK 1 bendel
- g. Bersedia di survey.

3. Survey

Nasabah atau calon debitur yang sudah mengisi Lembar Permohonan Pembiayaan dan melengkapi persyaratan harus bersedia untuk di survey oleh pihak KJKS BMT Walisongo. Survey ini dapat dilakukan oleh pihak kantor dengan mengunjungi rumah secara langsung atau bahkan mencari informasi calon debitur dengan metode lain. Terkait dengan survey biasanya KJKS BMT Walisongo mengacu pada 5C, yaitu:⁵

a. *Character*

Pada tahap ini petugas lapangan diharuskan mencari tahu data-data tentang nasabah yang meliputi: Riwayat hidup, latar belakang pendidikan, keadaan keluarga serta kondisi ekonominya. Di mana informasi tersebut didapatkan dari informasi dari tetangga atau masyarakat sekitar calon nasabah, perangkat desa setempat, dan lain

⁴ Lembar brosur produk-produk di KJKS BMT Walisongo, *Solusi Tepat Bermuamalah Secara Syariah*.

⁵ Wawancara dengan Drs. Nuryanto, selaku Pimpinan di KJKS BMT Walisongo, tanggal 7 Desember 2015

sebagainya. Karena pendapat yang satu dengan yang lain tentunya saling bertentangan. Untuk lebih jauh lagi informasi ini nantinya dijadikan acuan atau ukuran oleh KJKS BMT Walisongo dalam pengambilan keputusan pembiayaan. Analisis ini menyangkut sifat dan kepribadian dari nasabah. Penilaian analisis ini bertujuan untuk memperkirakan kemungkinan nasabah pengguna dana yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya dan beritikad baik atau jujur dalam membayar kembali pembiayaan yang akan diterimanya. Karakter di sini lebih diutamakan untuk nasabah yang sudah pernah melakukan pembiayaan sebelumnya. Dengan melihat angsuran sebelumnya bagaimana, apakah lancar atau tidak. Tetapi untuk nasabah baru perlu dilakukan survei sebelumnya. Adapun tujuan pemilihan *character* dalam memberikan pembiayaan adalah untuk meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan yang kemungkinan akan muncul pada saat pembiayaan sedang berjalan. Hal ini dapat dilihat dari contoh apabila seorang nasabah dengan usaha yang lancar dan memiliki kemampuan untuk membayar, namun tidak memiliki i'tikad yang baik maka akan menimbulkan permasalahan bagi pihak KJKS BMT Walisongo dikemudian hari seperti timbulnya pembiayaan bermasalah. Manfaat dari penilaian *character* untuk mengetahui sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta tekad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya calon nasabah. Oleh karena itu, pemilihan *character* yang baik dan tepat merupakan salah satu indikasi untuk menentukan baik tidaknya pembiayaan tersebut kelak.

b. Capacity

Dalam memberikan pembiayaan pihak KJKS BMT Walisongo akan mencairkan permohonan pembiayaan dilihat dari kemampuan usaha nasabah dalam mengangsur dan juga barang agunannya. Agar jangan sampai KJKS BMT Walisongo memberikan pembiayaan melebihi dari pengeluaran kebutuhan kehidupan sehari-hari dari angsuran nasabah. Kalau bisa dalam memberikan pembiayaan KJKS BMT Walisongo kurang dari yang dibutuhkan oleh nasabah. Dengan tujuan agar nasabah juga bisa memenuhi kebutuhan kehidupannya yang lain. Dan tetap dalam mengeluarkan pembiayaan KJKS BMT Walisongo ketika survey ke nasabah melakukan kesepakatan, seberapa besar kemampuan nasabah dalam mengangsurnya. Pengukuran *capacity* dari calon nasabah dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain

pengalaman mengelola usahanya (*business record*) jika nasabah mempunyai perusahaan atau usaha. Sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). *Capacity* merupakan ukuran dari *ability to pay* atau kemampuan dalam membayar. Tapi jika nasabah angsurannya lancar, maka nasabah tersebut akan datang sendiri ke KJKS BMT Walisongo. Tapi sebaliknya jika angsurannya macet, maka KJKS BMT Walisongo yang akan menghubungi atau mendatangi tempat tinggal nasabah.

c. *Capital*

Pada tahap ini KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang membuat pertimbangan yang cermat dalam memberikan pembiayaan. Hal ini didasarkan atas seberapa besar permohonan pembiayaan yang akan disetujui oleh KJKS BMT Walisongo. Analisis *capital* ini merupakan analisis yang menghubungkan antara permohonan pembiayaan oleh calon nasabah terhadap sejumlah dana yang disetor untuk membiayai suatu barang, maka akan semakin ringan calon tersebut dalam melunasi pembiayaan tersebut. Akan tetapi sebaliknya, semakin sedikit jumlah dana yang disetor maka akan semakin berat juga calon nasabah tersebut dalam melunasi kewajibannya. Yang menjadi pertimbangan dalam analisis ini, yaitu jangka waktu yang diambil calon nasabah dalam permohonan pembiayaan. Kondisi seperti ini akan dikembalikan kepada kemampuan calon nasabah dalam pengambilan keputusan permohonan pembiayaan.

d. *Collateral*

Penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan atau agunan yang dibebankan oleh calon nasabah sebagai pengaman pembiayaan yang diberikan oleh pihak KJKS BMT Walisongo. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh nasabah untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila nasabah atau debitur tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Tujuan agunan:

- 1) Guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana nasabah bercidera janji, yaitu tidak bisa membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjiannya.

- 2) Menjamin agar nasabah berperan dan atau turut serta dalam transaksi yang dinilainya.
- 3) Memberi dorongan kepada nasabah untuk mematuhi akad pembiayaan. Khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui, agar nasabah tidak kehilangan harta kekayaan yang dijaminkan ke bank.

Adanya agunan juga kadang nasabah tidak lancar dalam mengangsur pembiayaan, apalagi tidak adanya agunan. Maka dari itu dalam *murabahah* agunan diperbolehkan. Oleh karena itu, agunan yang dibebankan dimaksudkan agar nasabah lebih serius terhadap apa yang dimohonkan kepada KJKS BMT Walisongo. Petugas lapangan akan meminta agunan kepada calon nasabah yang meminta permohonan pembiayaan kepada KJKS BMT Walisongo ini bisa meliputi BPKB dan sertifikat tanah. Dan nilai barang yang menjadi agunan harus lebih besar nilainya, dari pada pembiayaan yang dikeluarkan oleh KJKS BMT Walisongo untuk nasabah. Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang sendiri untuk sampai saat ini tidak ada agunan yang berupa emas. Penilaian terhadap *collateral* ini dapat ditinjau dari dua segi yaitu:

- 1) Segi ekonomis yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan
- 2) Segi yuridis apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Jika agunan memakai sertifikat atas nama orang lain, dengan syarat harus dinotariskan yang ditanda tangani bermaterai 6 ribu dan dikuatkan dengan sepengetahuan pemerintah setempat yaitu minimal Kepala Desa. Disertai dengan identitas pemilik agunan berupa fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku. Jika agunan berupa BPKB **maksimal 30–50%** dari harga jual. Sebab kalau kendaraan bermotor barang masih tetap dipegang oleh nasabah, sedangkan KJKS BMT Walisongo hanya memegang BPKBnya saja. Karena harga jual kendaraan bermotor makin lama semakin rendah. Jika nasabah dalam pembiayaan belum lunas dan sudah jatuh tempo, maka KJKS BMT Walisongo akan menjual barang agunan untuk melunasi pembiayaan dengan kesepakatan bersama. Jika uang dari hasil penjualan barang agunan masih ada sisanya, maka KJKS BMT Walisongo mengembalikan sisa penjualan uang barang agunan tersebut. Jika nasabah meninggal tapi tidak

mempunyai keturunan dan belum lunas dalam pembiayaan, maka KJKS BMT Walisongo berhak mengambil agunannya dengan izin aparat pemerintahan desa si nasabah tinggal. Dengan bermaksud menjual untuk melunasi pembiayaan kepada KJKS BMT Walisongo. Agunan tersebut dipandang sebagai agunan yang sah, apabila diketahui dan dinilai dari segi ekonomis dan yuridis (hukum). Dalam hal ini merupakan salah satu tugas petugas lapangan untuk memeriksa kondisi jaminan secara cermat dan lengkap serta menilai kelengkapan surat dari segi yuridisnya. Jika dalam pemeriksaan di lapangan (*survey*) terhadap calon nasabah kelima prinsip penilaian di atas tidak dimunculkan secara sendiri-sendiri, tapi sudah dimaksudkan kedalam setiap aspek yang ada dalam formulir tersebut. Dari data dan hasil penelitian yang ada menunjukkan, bahwa analisis 5C yang digunakan oleh KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang untuk menganalisis calon nasabahnya bagus dan sudah memenuhi standart penilaian pembiayaan.

e. Condition

Penilaian ini berhubungan dengan situasi kondisi perekonomian di suatu daerah, yang mana dapat mempengaruhi kegiatan usaha calon nasabah dan juga bisa melalui hambatan-hambatan yang akan bisa nasabah dalam membayar pelunasan hutangnya kepada KJKS BMT Walisongo. Misalnya, nasabah tersebut mempunyai peternakan ayam. Apabila terjadi harga jual yang tinggi, maka peternak ayam tersebut akan membayar *cost* yang besar pula. Sehingga peternak ayam tersebut mau tidak mau akan menambah modal kerjanya yang ia gunakan untuk memperluas usaha peternakannya. Tetapi sebaliknya, jika harga jual ayam rendah maka peternak ayam juga akan membayar angsurannya rendah pula. Kondisi inilah yang bisa menjadikan hambatan bagi nasabah dalam membayar pinjaman di KJKS BMT Walisongo.

4. Meetingkan

Setelah data tentang calon debitur terkumpul, para pengurus dan pimpinan KJKS BMT Walisongo melakukan rapat. Rapat ini dilakukan untuk mengetahui keputusan

selanjutnya tentang pengajuan pembiayaan calon debitur. Pengurus dan pimpinan mempunyai wewenang dalam menentukan keputusannya, yaitu:⁶

- Dicairkan sesuai pengajuan

Calon debitur bisa saja mendapatkan pembiayaan sesuai yang diajukan pada Lembar Permohonan Pembiayaan. Hal ini berarti calon debitur mempunyai komitmen yang sangat baik dan dapat dipercaya oleh pihak KJKS BMT Walisongo.

- Dicairkan dibawah pengajuan

Mengenai hal ini berarti calon debitur akan mendapatkan pembiayaan dibawah pengajuan. Kebanyakan pihak KJKS BMT Walisongo memberikan pembiayaan dibawah pengajuan, hal ini dilakukan untuk mengurangi resiko pembiayaan.

- Tidak dicairkan

Mengenai hal ini pihak KJKS BMT Walisongo mempunyai penilaian sendiri mengapa pengajuan pembiayaan ada yang tidak dicairkan sama sekali. Setelah mencari informasi jawaban yang ada adalah biarkan pihak KJKS BMT Walisongo yang mengetahuinya.

5. Keputusan

Mekanisme pembiayaan dengan akad *murabahah* selanjutnya adalah keputusan. Apabila pengajuan permohonan pembiayaan disetujui, baik itu sesuai dengan pengajuan atau dibawah pengajuan calon debitur akan diberi pemberitahuan. Dan calon debitur diharapkan datang ke kantor KJKS BMT Walisongo (harus suami-istri). Hal ini berguna untuk mengetahui kelengkapan data, tanda tangan dan komitmen calon debitur.

B. Perhitungan Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo

1. Ketentuan Jaminan di KJKS BMT Walisongo

Jaminan menurut istilah *syara'* adalah menjadikan benda yang memiliki nilai harta dalam pandangan *syara'* sebagai jaminan untuk utang, dengan ketentuan

⁶ Wawancara dengan Hafidhoh, SE, selaku *Teller* di KJKS BMT Walisongo, tanggal 30 November

dimungkinkan untuk mengambil semua utang, atau mengambil sebagiannya dari benda (jaminan) tersebut.⁷

Pembiayaan dengan akad *murabahah* yang diberikan oleh KJKS BMT Walisongo banyak mengandung risiko, sehingga bank dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pembiayaan. Guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian pembiayaan maka diperlukan jaminan. Faktor adanya jaminan inilah yang harus diperhatikan oleh BMT. Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.⁸

Dasar hukum Islam diperbolehkannya jaminan adalah Firman Allah SWT:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ

أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ

عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

⁷ Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, Juz 3, Dar Al-Fikr, Beirut, 1981, hlm. 187

⁸ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Nuha Medika, 2012, hlm. 92

Sedangkan menurut *Ijma'* ulama juga membolehkan jaminan dalam mu'amalah karena jaminan sangat diperlukan dalam waktu tertentu. Adakalanya orang memerlukan modal dalam usaha dan untuk mendapatkan modal itu biasanya harus ada jaminan dari seseorang yang dapat dipercaya, apalagi usaha dagangannya besar.

Jenis jaminan yang ada di KJKS BMT Walisongo ada dua macam, yaitu:⁹

- a. Jaminan berupa BPKB kendaraan bermotor (min: tahun 2008), dan
- b. Jaminan berupa sertifikat tanah

Untuk jaminan yang berupa BPKB kendaraan bermotor harus sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh pihak KJKS BMT Walisongo. Disamping umur kendaraan yang minimal keluaran tahun 2008, juga harus memperhatikan kisaran harga kendaraan tersebut saat ini.¹⁰

Sedang untuk jaminan yang berupa sertifikat tanah, tanah tersebut harus sudah menjadi hak milik dan apabila belum harus melalui notaris. Biasanya pihak KJKS BMT Walisongo yang menunjuk notarisnya.

2. Perhitungan Pembiayaan *Murabahah* dari Jenis Jaminan

a. Jaminan berupa BPKB kendaraan bermotor

Nilai taksasi dari suatu kendaran bermotor harus sesuai dengan bobot dari barang/BPKB yang dijadikan jaminan. Surat kendaraan bermotor tersebut harus minimal tahun 2008. Kriteria-kriteria untuk pembiayaan *murabahah* dengan jaminan BPKB kendaraan bermotor adalah sebagai berikut:¹¹

- Nomor Polisi
- Nomor Rangka
- Nomor BPKB
- Nomor Mesin
- Merk/Type
- Tahun Pembuatan

⁹ Wawancara dengan Hafidhoh, SE, selaku Teller di KJKS BMT Walisongo, tanggal 30 November 2015

¹⁰ Ibid,

¹¹ Lembar kedua dari Lembar Permohonan Pembiayaan di KJKS BMT Walisongo.

- Warna
- Atas Nama BPKB
- Alamat
- Harga Saat Ini
- Harga Habis Masa Kontrak
- Nilai Taksasi

Apabila BPKB kendaraan bermotor sudah sesuai dengan hal-hal diatas, maka selanjutnya adalah menghitung berapa pembiayaan yang sesuai dengan jaminan berupa BPKB kendaraan bermotor tersebut. Biasanya pihak KJKS BMT Walisongo sebelum memberikan pembiayaan ini pihak BMT harus bertanya juga kepada harga pasar. Dan yang paling penting juga harus menilai dari kemampuan calon debitur dalam melunasi pembiayaan yang telah diberikan. KJKS BMT Walisongo akan memberikan pembiayaan **maksimal 50%** dari harga kendaraan bermotor yang dijadikan jaminan. Hal tersebut dilakukan karena kendaraan bermotor setiap tahunnya pasti akan **mengalami penurunan harga**. Jadi sudah pasti nilai barang yang dijadikan jaminan tersebut akan mengalami penurunan, apabila nantinya harus dijual atau dilelang karena debitur tidak sanggup mengembalikan pembiayaan yang telah diterima.¹²

Misal contoh singkatnya: Bapak Ridwan mengajukan pembiayaan dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo. Karena Bapak Ridwan ingin memiliki dua buah Laptop Merk Asus dengan, yaitu satu untuk Bapak Ridwan sendiri dan yang satunya untuk anaknya yang sedang kuliah. Dengan harga Laptop Merk Asus Rp. 5.000.000/buah. Permohonan yang diajukan Bapak Ridwan sebesar Rp. 10.000.000,-. Karena keterbatasan biaya tersebut Bapak Ridwan mengajukan pembiayaan di KJKS BMT Walisongo. Sedangkan Bapak Ridwan hanya mempunyai BPKB kendaraan bermotor berupa Yamaha Vixion Advance tahun 2015 yang baru dibelinya 8 bulan yang lalu.

¹² Wawancara dengan Hafidhoh, SE, selaku Teller di KJKS BMT Walisongo, tanggal 30 November

Untuk mengatasi permasalahan Bapak Ridwan tersebut pihak KJKS BMT Walisongo tentu saja belum mempunyai barang (laptop merk Asus) yang dimaksud. Maka dari itu Pihak KJKS BMT Walisongo memesan (*inden*) kepada supplier atau penjual yang menyediakan Laptop Merk Asus. Berarti dalam hal ini KJKS BMT Walisongo menggunkan *murabahah* dengan pesanan.

Apabila syarat dan ketentuan sudah terpenuhi baik dari pihak KJKS BMT Walisongo maupun Bapak Ridwan sendiri, selanjutnya adalah keputusan pembiayaan. Sebelum melakukan keputusan ini pihak KJKS BMT Walisongo sudah melakukan survey (analisis 5C), penilaian terhadap barang yang dijadikan jaminan yaitu berupa BPKB Yamaha Vixion tahun 2015 dan melakukan rapat atau meeting pengurus KJKS BMT Walisongo. Apabila sesuai dengan penilaian maka pengajuan Bapak Ridwan yang sebesar Rp. 10.000.000,- akan dicairkan semuanya oleh pihak KJKS BMT Walisongo. Pencairan ini didasari oleh, survey yang dilakukan oleh pihak KJKS BMT Walisongo terhadap Bapak Ridwan (mengacu pada analisis 5C) yang sangat baik dan kelayakan barang yang dijadikan jaminan. Untuk barang yang dijadikan jaminan berupa BPKB Yamaha Vixion tahun 2015 harga pasar berkisar Rp. 20.000.000,-. Maka kalau mengacu pada ketentuan KJKS BMT Walisongo terhadap jaminan BPKB kendaraan bermotor yaitu maksimal sebesar 50% dengan pengajuan Bapak Ridwan Rp. 10.000.000,- dan kesesuaian analisis 5C dari Bapak Ridwan yang baik. Maka dicairkan sesuai permohonan Bapak Ridwan.

Selanjutnya kedua belah pihak melakukan akad atau perjanjian untuk menentukan margin, lama angsuran (maksimal 42 bulan) dan kelengkapan data Bapak Ridwan (suami-isteri). Pemberian pembiayaan dengan akad *murabahah* yang diajukan oleh Bapak Ridwan untuk membeli Laptop Asus-pun dicairkan.

b. Jaminan berupa sertifikat tanah

Di KJKS BMT Walisongo, untuk pembiayaan *murabahah* apabila yang dijadikan jaminan berupa sertifikat tanah adalah **maksimal 60%** dari harga tanah yang ada. Berbeda dengan jaminan yang berupa BPKB kendaraan bermotor yang maksimal 50%. Hal ini dikarenakan harga jual dari tanah setiap tahunnya **mengalami kenaikan harga**. Maka dari itu pihak KJKS BMT Walisongo berani

memberikan pembiayaan sebesar 60%. Akan tetapi tidak hanya mengacu pada jaminan, analisis pembiayaan dengan 5C juga berperan penting.

Kriteria untuk jaminan berupa sertifikat tanah di KJKS BMT Walisongo adalah:¹³

- SHM Nomor
- Luas (m²)
- Atas Nama
- Jenis Tanah
- Lokasi Tanah
- Batas Tanah (dari utara, timur, selatan dan barat)
- Nilai Harga SPPT per m²
- Nilai Harga Pasaran per m²
- Harga Jual Cepat Saat Ini
- Nilai Taksasi

Di KJKS BMT Walisongo jaminan berupa sertifikat tanah ini atas nama sendiri (HM/Hak Milik), apabila belum Hak Milik maka harus ada notaris, yaitu orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan lain sebagainya.¹⁴

Ketentuan-ketentuan sertifikat tanah yang berlaku menjadi jaminan di KJKS BMT Walisongo:¹⁵

- Hak Milik diutamakan
- Posisi, ditinjau dari lokasi apakah dekat makam, dekat dengan kali atau dekat dengan jalan raya. Mengenai lokasi ini bisa saja diluar kota Semarang, dengan syarat debitur mempunyai kelayakan atau pihak KJKS BMT Walisongo sudah benar-benar mengetahui latar belakang debitur. Akan tetapi lebih utama adalah

¹³ Lembar kedua dari Lembar Permohonan Pembiayaan di KJKS BMT Walisongo.

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹⁵ Wawancara dengan Sumiyati, SEI, selaku Pembukuan di KJKS BMT Walisongo, pada tanggal 7

area sekitar Semarang, hal ini dilakukan karena terkait survey, termasuk biaya operasional, waktu dan kemudahan yang lebih mudah ditinjau.¹⁶

- Nilai dari lingkungan, tentang keramaian dan kondisi lingkungan.
- APHT yaitu Akta Pembebanan Hak Tanah.

¹⁶ Wawancara dengan Drs. Nuryanto, selaku Pimpinan KJKS BMT Walisongo, pada tanggal 7 Desember 2015

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo bisa dikatakan sudah sesuai dengan prosedur yang ada, yaitu:
 - a. Pengajuan
 - b. Melengkapi persyaratan (mengisi data diri di lembar permohonan pembiayaan)
 - c. Melakukan survey dengan menggunakan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral* dan *condition*)
 - d. Melakukan rapat. Dalam rapat ini akan dibahas tentang pertimbangan pencairan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur, pertimbangan tersebut meliputi:
 - Dicairkan sesuai pengajuan
 - Dicairkan dibawah pengajuan
 - Tidak dicairkan
 - e. Keputusan, calon debitur akan diberi pemberitahuan oleh pihak KJKS BMT Walisongo tentang pengajuan pembiayannya.

2. *Collateral* atau jaminan berperan sangat penting dalam memberikan pembiayaan dengan akad *murabahah* di KJKS BMT Walisongo. Jaminan akan berfungsi sebagai pelindung pembiayaan atau sebagai cara untuk mengurangi resiko pembiayaan. Apabila nantinya debitur tidak sanggup melunasi hutangnya. Jenis jaminan yang diterima oleh KJKS BMT Walisongo ada dua macam:
 - a. Jaminan berupa sertifikat tanah
Jaminan berupa sertifikat tanah adalah jaminan yang mudah pencairannya, dikarenakan harga tanah setiap tahunnya mengalami

kenaikan. Dengan **maksimal pembiayaan sebesar 60-70%** dari harga tanah yang dijadikan jaminan.

b. Jaminan berupa BPKB Kendaraan bermotor

Jaminan berupa BPKB kendaraan bermotor juga tidak sulit dalam pencairan, asalkan BPKB tersebut sudah sesuai dengan persyaratan yang ada di KJKS BMT Walisongo. Dengan **maksimal pembiayaan sebesar 30-50%**. Pihak KJKS BMT Walisongo tidak berani melakukan pembiayaan diatas 50%, dikarenakan harga kendaraan bermotor setiap tahunnya pasti mengalami penurunan.

B. Saran

Bedasarkan hasil penelitian yang telah disajikan, maka selanjutnya penulis menyampaikan saran-saran yang dapat memberikan mafaat kepada pihak-pihak yang terkait atas hasil penelitian ini. Adapun saran-saran yang dapat disampaikan oleh penulis:

1. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pengertian dari *murabahah*, sebaiknya pihak KJKS BMT Walisongo melakukan sosialisasi kepada masyarakat, baik calon debitur maupun nasabahnya.
2. Dalam mengelola jaminan akan lebih mudah apabila jaminan (sertifikat tanah dan BPKB) disimpan di kantor KJKS BMT Walisongo. Hal ini berguna apabila ada debitur yang telah selesai dalam pembiayaan (melunasi) dan bisa langsung mengambil jaminan.
3. Ditingkatkan lagi sikap ketegasan dari KJKS BMT Walisongo dalam menangani nasabah yang kreditnya tidak lancar.

DAFTAR PUSTAKA

- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: YKPN, 2005.
- Rahardja, Prathama. *Uang dan Perbankan*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Hanafie, Rita. *Pengantar Ekonomi Pertanian*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, Ed. 1, 2010.
- Nasir, Dr. Moh, Ph, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Bungin, Burhan. *Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi dan Kebijakan Ilmu-Ilmu Publik, Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta: Kencana, 2005.
- J. Meleong, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2006.
- Arikunto, Suharsini. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000.
- Ali, Muhammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Anka, 1993.
- Al-Zarqa', Mustofa. *Al-Madkhal Al-Fiqh Al-'Amm*, Darul Fikri, Bairut, 1967-1968.
- Wahbah, Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuhu*, PT. Bank Muamalat Indonesia, Kapita Selecta, 1999.
- Solihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009.

- Riva'I dan Veitzal. *Islamic Finacial Management, Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta: Ikapi, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2010.
- Nikensari, Sri Indah. *Perbankan Syariah*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2012.
- Abidin, Ibnu. *Rad al-Mukhtar 'alal Ardh al-Mukhtar*, VI.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, II.
- Asiyah, Binti Nur. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2014.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akuntansi Syariah Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Sabiq, Sayid. *Fiqh As-Sunnah*, Juz 3, Dar al-Fikr, Beirut, 1981.
- Musjtari, Dewi Nurul. *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Nuha Medika, 2012.
- Buku Rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, 2014.
- Lembar Brosur produk-produk milik KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.
- Wawancara dengan Manajer dan Karyawan-Karyawan KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.

LAMPIRAN

MUKADIMAH

Rasa keprihatinan terhadap kondisi ekonomi masyarakat segmen kecil (menengah ke bawah), serta tuntutan masyarakat terhadap perbaikan sistem ekonomi dan pelaksanaan Program ekonomi kerakyatan merupakan landasan dasar pendirian lembaga keuangan ini.

Dalam rangka menghindari sistem ekonomi kapitalis yang menggunakan sistem bunga, maka KJKS BMT Walisongo menjadi *Pilihan tepat bermuamalah secara Syariah* menggunakan sistem bagi hasil dalam transaksi (Akad) kaitannya terhadap produk simpanan/ tabungan dan pembiayaan.

KJKS BMT Walisongo adalah lembaga keuangan mikro milik UIN Walisongo Semarang yang akan menjadi salah satu pioner lembaga keuangan Syariah dengan tujuan untuk Membangun dan mengembangkan ekonomi Umat, serta menjadi Laboratorium ekonomi Syariah bagi Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo.

KJKS BMT Walisongo ini telah diakui dan dikukuhkan sebagai lembaga legal oleh Dinas Koperasi Provinsi Jawa Tengah dengan nomor :
No. Badan Hukum : **14119/BH/KDK. II/XI/2006.**

KOMITMEN

Amanah : Insan KJKS BMT Walisongo dalam melaksanakan tugasnya akan menjunjung tinggi amanah sebagai standar nilai.

Fathonah : Cerdas dalam memahami keinginan Anggota/ Masyarakat (menggunakan system jemput bola), sehingga bisa melayani dengan cepat, berintegritas dan memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat (Anggota).

Professional : Pengelolaan dilakukan secara Professional (Good of Management).

Shidiq (Validitas data simpanan) : Dalam setiap transaksi simpanan dan pembiayaan di lakukan secara benar dengan validasi menggunakan program computer, sehingga dapat dipertanggung jawabkan keabsahan dan kevalidannya.

VISI DAN MISI

Visi : Solusi tepat pembangunan dan pengembangan Ekonomi Ummat sesuai dengan sistem Syariah.

Misi :

- Membangun ekonomi umat dengan sistem Syariah.
- Menjadikan BMT sebagai pioner Lembaga Keuangan Syariah.
- Melayani umat tanpa membedakan status sosial.
- Melaksanakan program ekonomi kerakyatan secara integral dan komprehensif.
- Menjadikan BMT Walisongo sebagai **Laboratorium ekonomi Syariah bagi Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo.**

• PRODUK-PRODUK

1. SIMPANAN / TABUNGAN

a. Simpanan Berjangka (SI JANGKA)
Produk Simpanan ini di dasarkan pada prinsip syariah dengan Akad **Wadiah Yadhliomannah** dan **Mudhorobah**. Simpanan yang istimewa ini ditujukan kepada masyarakat (Anggota) yang ingin menginvestasikan dananya dengan jangka waktu yang relatif lama.
Jangka Waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12bulan

Keuntungan:

- Tidak dibebani biaya Administrasi
- Dapat dipakai sebagai jaminan pembiayaan di BMT Walisongo.
- Bisa dilayani dengan Antar-jemput tabungan.

b. Simpanan Sukarela (SI RELA)

Simpanan yang hebat ini merupakan simpanan anggota yang didasarkan akad **Wadiah Yadhliomannah** dan **Mudhorobah**. Atas se-tijin penitip dana yang disimpan pada rekening, Si Rela dapat dimanfaatkan oleh BMT.

- Menarik maupun penyettori dari p dapat dilakukan oleh pemegang re saat /waktu-waktu.
 - Setoran awal minimum Rp. 20.000,-
 - Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
 - Perhitungan Bagi hasil dihitung pers: harian,
- Keuntungan :
- Tidak dibebani biaya Administrasi
 - Dapat diambil sewaktu-waktu
 - Bisa dilayani dengan Antar-jemput tab

• Simpanan Amanah :

- Simpanan amanah adalah Investasi diperuntukkan untuk tabungan Qurban Idul Fitri.
- Setoran awal minimum Rp. 20.000,-
- Perhitungan Bagi hasil dihitung pers: harian, Dapat diambil pada waktu 1 Idul Fitri

Menabung memang tak cuma soal uang, tapi juga bagaimana memilih tempat yang tepat. Dengan menabung di KJKS BMT Walisongo, anda akan memperoleh keuntungan ganda, uang tabungan anda akan dikelola dengan sistem bagi hasil sesuai syaria Islam dan dimanfaatkan bagi pengembangan kualitas kehidupan umat, anda sekaligus beramal.....
Menabung sekaligus beramal.....
.....jika waktu telah memanggil! Teman sejiat hanyalah Amal.....



KJKS BMT WALISONGO SEMARANG
Jl Salyo no.2 Ruko mijen makmur Blok- B5 Mijen
No Telp (024) 70208137

JADWAL ANGSURAN

NO. REKENING 00302/BBA/KJKS-WS
NAMA NASABAH **SUNAROT / WARSITT**
ALAMAT **WONOLOPO RT 02 RW 03 MIJEN SEMARANG**
PLAFON 50,000,000.00
JANGKA WAKTU 48 Bulan
Tgl Realisasi 28-Jan-14
Tgl JT 28-Jan-18

No	Tanggal Angs.	Tanggal Bayar	Total Angsuran	Porsi		BAKI DEBET	Validasi
				Pokok	Margin		
1	28-Feb-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	48,958,333	
2	28-Mar-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	47,916,667	
3	28-Apr-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	46,875,000	
4	28-Mei-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	45,833,333	
5	28-Jun-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	44,791,667	
6	28-Jul-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	43,750,000	
7	28-Agust-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	42,708,333	
8	28-Sep-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	41,666,667	
9	28-Okt-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	40,625,000	
10	28-Nop-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	39,583,333	
11	28-Des-14		1,891,666.67	1,041,667	850,000	38,541,667	
12	28-Jan-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	37,500,000	
13	28-Feb-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	36,458,333	
14	28-Mar-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	35,416,667	
15	28-Apr-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	34,375,000	
16	28-Mei-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	33,333,333	
17	28-Jun-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	32,291,667	
18	28-Jul-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	31,250,000	
19	28-Agust-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	30,208,333	
20	28-Sep-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	29,166,667	
21	28-Okt-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	28,125,000	
22	28-Nop-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	27,083,333	
23	28-Des-15		1,891,666.67	1,041,667	850,000	26,041,667	
24	28-Jan-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	25,000,000	
25	28-Feb-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	23,958,333	
26	28-Mar-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	22,916,667	
27	28-Apr-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	21,875,000	
28	28-Mei-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	20,833,333	
29	28-Jun-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	19,791,667	
30	28-Jul-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	18,750,000	
31	28-Agust-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	17,708,333	
32	28-Sep-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	16,666,667	
33	28-Okt-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	15,625,000	
34	28-Nop-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	14,583,333	
35	28-Des-16		1,891,666.67	1,041,667	850,000	13,541,667	
36	28-Jan-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	12,500,000	
37	28-Feb-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	11,458,333	
38	28-Mar-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	10,416,667	
39	28-Apr-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	9,375,000	
40	28-Mei-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	8,333,333	
41	28-Jun-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	7,291,667	
42	28-Jul-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	6,250,000	
43	28-Agust-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	5,208,333	
44	28-Sep-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	4,166,667	
45	28-Okt-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	3,125,000	
46	28-Nop-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	2,083,333	
47	28-Des-17		1,891,666.67	1,041,667	850,000	1,041,667	
48	28-Jan-18		1,891,666.67	1,041,667	850,000	0	

Catatan

- 1 Keterlambatan dalam pembayaran dikenakan Ta'zir 2 % dari Total Angsuran
- 2 Angsuran Yang tidak tertib sesuai dengan daftar Angsuran Simpanan Resiko tidak dikembalikan

ASUMSI ANGSURAN PEMBIAYAAN

NO	PLAFON	JANGKA WAKTU				
		10	12	18	24	30
1	1.000.000	120.000	103.333	-	-	-
2	1.500.000	180.000	155.000	-	-	-
3	2.000.000	240.000	206.667	151.111	123.333	-
4	2.500.000	300.000	258.333	188.889	154.167	-
5	3.000.000	360.000	310.000	226.667	185.000	-
6	3.500.000	420.000	361.667	264.444	215.833	-
7	4.000.000	480.000	413.333	302.222	246.667	-
8	4.500.000	540.000	465.000	340.000	277.500	-
9	5.000.000	600.000	516.667	377.778	308.333	-
10	5.500.000	660.000	568.333	415.556	339.167	293.333
11	6.000.000	720.000	620.000	453.333	370.000	320.000
12	6.500.000	780.000	671.667	491.111	400.883	346.667
13	7.000.000	840.000	723.333	528.889	431.667	373.333
14	7.500.000	900.000	775.000	566.667	462.500	400.000
15	8.000.000	960.000	826.667	604.444	493.333	426.667
16	8.500.000	1.020.000	878.333	642.222	524.167	453.333
17	9.000.000	1.080.000	930.000	680.000	555.000	480.000
18	9.500.000	1.140.000	981.667	717.778	585.833	506.667
19	10.000.000	1.200.000	1.033.333	755.556	616.667	533.333
20	10.500.000	1.260.000	1.085.000	793.333	647.500	560.000
21	11.000.000	1.320.000	1.136.667	831.111	678.333	586.667
22	11.500.000	1.380.000	1.188.333	868.888	709.167	613.333
23	12.000.000	1.440.000	1.240.000	906.667	740.000	640.000
24	12.500.000	1.500.000	1.291.667	944.444	770.833	666.667
25	13.000.000	1.560.000	1.343.333	982.222	801.667	693.333
26	13.500.000	1.620.000	1.395.000	1.020.000	832.500	720.000
27	14.000.000	1.680.000	1.446.667	1.057.778	863.333	746.667
28	14.500.000	1.740.000	1.498.333	1.095.556	894.167	773.333
29	15.000.000	1.800.000	1.550.000	1.133.333	925.000	800.000
30	15.500.000	1.860.000	1.601.667	1.171.111	955.834	826.667
31	16.000.000	1.920.000	1.653.333	1.208.889	986.667	853.333
32	16.500.000	1.980.000	1.705.000	1.246.667	1.017.500	880.000
33	17.000.000	2.040.000	1.756.667	1.284.445	1.048.334	906.667
34	17.500.000	2.100.000	1.808.333	1.322.222	1.079.167	933.333
35	18.000.000	2.160.000	1.860.000	1.360.000	1.110.000	960.000
36	18.500.000	2.220.000	1.911.667	1.397.778	1.140.834	986.667
37	19.000.000	2.280.000	1.963.333	1.435.566	1.171.667	1.013.333
38	19.500.000	2.340.000	2.015.000	1.473.333	1.202.500	1.040.000
39	20.000.000	2.400.000	2.066.667	1.511.111	1.233.334	1.066.667

dan seterusnya



**KOPERASI JASA KEUANGAN SYARI'AH
BMT WALISONGO
SEMARANG**

Badan Hukum No : **14119/BH/KDK.II/XI/2005**
Ruko Mijen Makmur B5 Jl. Salyo No. 02 Mijen Semarang, 024 - 70208137

ANDA BUTUH DANA ?

FLAT
MENURUN
MUSIMAN

PERSYARATAN PENGAJUAN KREDIT / PEMBIAYAAN

Jaminan BPKB (Motor Minimal Tahun 2008)

Mobil Minimal Tahun 2000)

- a. FC KTP Suami / Istri, Jika belum menikah disertai FC KTP Orang Tua
- b. FC KK
- c. FC BPKB dan STNK terbaru
- d. Gesekan No. Rangka dan No. Mesin
(Pengecekan / Pengecekan dilakukan
di kantor KJKS BMT Walisongo)
- e. Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.

Dengan Agunan Sertifikat Tanah HM

- a. FC KTP Suami / Istri, Jika belum menikah disertai FC KTP Orang Tua
- b. FC KK
- c. FC Sertifikat
- d. FC PBB (SPPT dan STTS) terakhir
- e. Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.

183.332

Hubungi : **ATIK 085 741 521 190**
AFI 087 832 201 919
WANTI 081 901 182 467

RIWAYAT HIDUP

Nama : Achmat Nur Choirin
NIM : 122503027
Tempat/tanggal lahir : Temanggung/12 November 1993
Alamat : Gesing Rt/Rw. 02/04, Kandangan, Temanggung, Jawa
Tengah
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Pendidikan:

1. Formal

- SD Negeri 1 Gesing, Kandangan, Temanggung 2000-2006
- SMP Negeri 1 Kandangan, Temanggung 2006-2009
- MA Negeri Temanggung 2009-2012

2. Non Formal

- Kursus TOEIC Bahasa Inggris di UBINSA
- Kursus MYOB di Lembaga Pendidikan Alfabank

Semarang, 20 Januari 2016

Penulis

Achmat Nur Choirin