

BAB III
PRAKTIK AKAD *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN
MANFAAT GUNA USAHA PRODUKTIF DI BMT TARUNA
SEJAHTERA KANTOR CABANG UTAMA MIJEN
SEMARANG

A. Profil BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang

1. Sejarah BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang.

Krisis moneter tahun 1997-1998 yang mengakibatkan fluktuatif harga bahan makanan dan input pertanian sejak pertengahan tahun 1997, selama periode puncak harga krisis pangan di pasar ritel meningkat pada tingkat yang lebih tinggi hingga 3-25 kali lipat pertumbuhan harga sebelum krisis, telah mendorong sekelompok pemuda kota Ungaran untuk membentuk lembaga usaha yang bertujuan untuk meringankan beban rakyat kecil akibat himpitan ekonomi dampak krisis moneter.

Sehingga pada tanggal 24 agustus 1998 setelah peringatan kemerdekaan RI ke 53 telah berdiri Lembaga Usaha yang di beri nama Koperasi Warung Taruna Sejahtera dengan kegiatan usaha penyaluran sembako khususnya penjualan beras murah dan telah mendapatkan pengesahan

badan hukum dan Kementerian koperasi Pengusaha kecil dan Menengah Kabupaten Semarang No. 007/BH/KWK.11.1/1x/1998 tanggal 23 september 1998.

Tetapi pada perkembangannya usaha tersebut tidak dapat berjalan dengan baik dan mengalami kerugian terus menerus, sehingga pada tahun 2000 koperasi menutup usaha penyaluran sembako dan memilih fokus pada usaha simpan pinjam dengan system syariah yang bertujuan untuk memberikan pelayanan penguatan modal usaha mikro dan kecil yang di beri nama BMT Taruna Sejahtera telah mendapat pengesahan Akte perubahan Badan Hukum No: 019/ BH/ PAD/ 11.1/ II/ 2000 tanggal 18 Pebruari 2000.

Usaha simpan pinjam dengan pola syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kemajuan koperasi, tetapi usaha tersebut belum dapat beroperasi dengan baik dan koperasi tidak mengalami pertumbuhan, sehingga pada awal tahun 2011 koperasi melakukan perubahan besar yang meliputi perubahan manajemen kepegawaian dengan menerapkan IMS (*incentive manajemen system*), perubahan sistem akuntansi dengan mengimplementasikan *Aplikasi Core Banking (IBS) Real time* serta memperluas jaringan kerja dengan membuka kantor kas di seluruh Wilayah Kabupaten Semarang. Pada saat yang bersamaan di terbitkan pula produk-produk baru BMT, dan telah mendapatkan

pengesahan Akte perubahan Anggaran Dasar Koperasi Simpan Pinjam Syariah dari Gubernur Jawa Tengah No. 035/PAD/ XIV/ IV/ 2005 tanggal 30 April 2015.

Perubahan dari pola operasional lama ke pola operasional baru membawa dampak pertumbuhan yang sangat pesat hal ini dapat di lihat dari pertumbuhan simpanan yang semula pada tahun 2011 sebesar 2 milyar meningkat menjadi 40 milyar pada akhir tahun 2014, sedang pertumbuhan penyaluran pembiayaan yang semula pada akhir tahun 2011 sebesar 1,5 milyar tumbuh menjadi 35 milyar pada akhir tahun 2014 untuk 9.235 orang usaha ekonomi lemah. Sedang pertumbuhan asset yang semula pada awal tahun 2011 sebesar 3,9 milyar menjadi 45 milyar rupiah di akhir tahun 2014.

Disamping perubahan pola operasional, pada RAT tahun 2012 pada tanggal 27 april 2013 kantor pusat BMT taruna sejahtera yang semula masih kontrak di Jl. HOS Cokrominoto No 416 Ungaran pindah menempati gedung baru milik sendiri di Jl. Gatot Subroto No. 133 Mutiara Ungaran Square Kav. 3 Ungaran¹.

¹ Lihat company profil BMT Taruna Sejahtera, dikutip hari Selasa, tanggal 25 Oktober 2016, pukul 19.30 WIB

2. Visi dan Misi BMT Taruna Sejahtera

Visi:

Mewujudkan BMT Taruna Sejahtera sebagai lembaga keuangan syariah yang mampu melayani kebutuhan modal usaha bagi anggota guna menunjang kesejahteraan bersama yang diridhoi Allah S.W.T.

Misi:

- a. Pemberdayaan usaha ekonomi ummat khususnya ekonomi lemah di wilayah Jawa Tengah.
- b. Menyelenggarakan usaha simpan pinjam untuk melayani anggota sesuai dengan prinsip-prinsip koperasi.
- c. Menjalankan usaha simpan pinjam yang sesuai prinsip syariah dengan efektif, efisien dan transparan².

3. Tujuan BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang.

Sesuai dengan visi dan misinya, BMT Taruna Sejahtera memiliki tujuan sebagai lembaga keuangan syariah yang mampu melayani kebutuhan masyarakat khususnya ekonomi lemah di wilayah jawa tengah dalam kebutuhan modal usahanya dan menyejahterakan masyarakat³.

4. Keuntungan Menjadi Anggota BMT Taruna Sejahtera

² *Ibid*

³ Wawancara dengan manager BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen ibu Lismawati hari senin, tanggal 24 oktober 2016.

- a. Kenyamanan dan ketentraman hati, karena operasional BMT Taruna Sejahtera berdasarkan syariah dengan sistem bagi hasil.
- b. Kemudahan dalam pelayanan, karena penyeteroran, penarikan dan angsuran dapat di layani di tempat (rumah, toko atau pasar).
- c. Anggota bisa mendapatkan fasilitas pembiayaan (pinjaman) untuk memperkuat modal usaha.
- d. Anggota dapat memperoleh informasi saldo pada setiap hari kerja melalui telepon atau HP⁴.

5. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi BMT Taruna Sejahtera sebagai berikut:

a. *Chief Eksekutif Officer*

Tugas-tugas pokok:

- 1) Menjabarkan Kebijakan Umum BMT Taruna Sejahtera yang telah dibuat pengurus dan disetujui rapat anggota.
- 2) Menerima dan mempelajari keputusan dari pengurus.
- 3) Melaksanakan dan mensosialisasikan keputusan kepada semua karyawan pihak berkepentingan.
- 4) Mengevaluasi hasil realisasi keputusan dan bila diperlukan melaporkan kepada pengurus.

⁴ Lihat Company Profil BMT Taruna Sejahtera.

- 5) Menyusun dan menghasilkan rancangan anggota BMT.
- 6) Memproyeksikan jumlah anggota yang dapat diraih untuk jangka panjang dan jangka pendek.
- 7) Menentukan sasaran investasi jangka panjang dan jangka pendek.
- 8) Merencanakan dan menyusun rencana kerja jangka panjang 5 tahun dan jangka pendek 1 tahu.
- 9) Mempresentasikan rencana kerja jangka panjang dan jangka pendek.
- 10) Menyetujui pembiayaan yang jumlahnya tidak melampaui batas wewenang manajemen.
- 11) Mengelola dan mengawasi pengeluaran dan pemasukan biaya-biaya harian.

b. *General Manajer (GM)*

Tugas- tugas pokok

- 1) Menjabarkan kebijakan umum BMT yang telah dibuat CEO
- 2) Menyetujui pembiayaan yang jumlahnya tidak melampaui batas wewenang manajemen.
- 3) Mengusulkan penambahan, pengangkatan dan mempromosikan serta memberhentikan karyawan pada kantor cabang/ kantor kas.

- 4) Mengelola dan mengawasi pengeluaran dan pemasukan biaya-biaya harian dan tercapainya target yang telah ditetapkan secara keseluruhan.
 - 5) Membuat laporan pembiayaan.
 - 6) Mengawasi pendapatan dan menekan biaya dan operasional kantor wilayah masing-masing.
- c. Manajer Cabang (MC) /Kepala kas (KK).
- Tugas- tugas pokok:
- 1) Menjabarkan kebijakan umum BMT yang telah dibuat GM
 - 2) Menyetujui pembiayaan yang jumlahnya tidak melampaui batas wewenang
 - 3) Mengamankan harta kekayaan BMT dari bahaya.
 - 4) Terselenggaranya penilaian prestasi kerja karyawan dan membuat laporan secara periodik.
- d. *Accounting Officer*
- Tugas- tugas pokok
- 1) Memastikan seluruh pengajuan pembiayaan telah diproses sesuai dengan proses yang sebenarnya.
 - 2) Memastikan analisis pembiayaan telah dilakukan dengan tepat dan lengkap sesuai dengan kebutuhan dan mempresentasikan dalam rapat komite.
 - 3) Membuat analisis pembiayaan secara tertulis dan hasil wawancara dan kunjungan lapangan.

- 4) Memberikan penjelasan secara jelas dan lengkap atas pertanyaan saran peserta komite.
 - 5) Membantu terselesaikannya pembiayaan bermasalah.
 - 6) Melakukan analisis pembiayaan bermasalah.
 - 7) Melihat peluang dan potensi yang ada dalam upaya pengembangan pasar.
 - 8) Memberikan masukan untuk pengembangan pasar dengan memberikan gambaran mengenai potensi pasar yang ada.
 - 9) Melakukan monitoring terhadap angsuran anggota (nasabah).
- e. Petugas Penagihan
- Tugas- tugas pokok
- 1) Petugas penagihan harus membuat rencana penagihan harian/ mingguan dan bulanan.
 - 2) Tugas utama petugas penagihan adalah melakukan penagihan terhadap angsuran/ pembayaran pembiayaan bermasalah.
 - 3) Petugas penagihan harus menyiapkan peralatan administrasi yang dibutuhkan untuk melaksanakan penagihan pembiayaan bermasalah.
 - 4) Petugas penagihan harus membuat laporan kunjungan nasabah pembiayaan bermasalah setiap hari kerja kepada general manajer.

- 5) Memastikan angsuran yang harus dijemput telah ditagih sesuai dengan waktunya.
- 6) Memastikan tidak ada selisih dana yang dijemput dengan dana yang disetorkan ke BMT.

f. *Internal Audit (IA)*

Tugas- tugas pokok:

- 1) Memberikan hasil penilaian mengenai kelayakan dan kecukupan pengendalian di bidang operasional, keuangan, bidang pembiayaan dan kegiatan koperasi lainnya serta peningkatan efisiensi dan efektifitas pengendalian dengan biaya yang layak.
- 2) Melakukan pemeriksaan untuk memastikan bahwa semua kebijakan, ketentuan, rencana dan prosedur BMT benar-benar dijalankan dan dipatuhi.
- 3) Melakukan pemeriksaan untuk memastikan bahwa data informasi yang di sajikan kepada BMT dapat dipercaya.
- 4) Membuat laporan yang berkaitan dengan hasil pemeriksaan kegiatan diatas dan menyampaikannya kepada manajer BMT.

g. *Teller*

Tugas-tugas pokok

- 1) Mengelola fisik kas dan terjaganya keamanan kas.

- 2) Melakukan penghitungan kas pada pagi dan sore saat akan di mulainya hari kerja dan akhirnya hari kerja yang harus di saksikan oleh petugas yang berwenang.
 - 3) Meneliti setiap keaslian uang masuk agar terhindar dari uang palsu.
 - 4) Menjaga ruang dari pihak-pihak yang tidak berkepentingan.
 - 5) Terselesaikan laporan kas harian.
- h. Supervisor Kas
- Tugas- tugas pokok
- 1) Terselenggaranya pelayanan yang memuaskan kepada anggota BMT Taruna Sejahtera.
 - 2) Tersedianya daftar gaji dan slip gaji karyawan secara lengkap setiap bulan.
 - 3) Melakukan pengawasan terhadap pekerjaan layanan anggota atas pelayanan yang diberikan kepada anggota BMT.
 - 4) Memberikan masukan dan arahan pada hal-hal yang berkenaan dengan pelayanan untuk meningkatkan kualitas pelayanan terhadap anggota BMT (nasabah).
- i. Supervisor SDM dan Umum
- Tugas- tugas pokok:

- 1) Memberikan layanan kepada karyawan serta hal-hal umum, pengelolaan inventaris serta pembelian inventaris kantor.
- 2) Menyediakan segala kebutuhan rumah tangga BMT dengan berkoordinasi dengan bagian lain.
- 3) Bertanggung jawab pengelolaan inventaris kantor.
- 4) Menyediakan kebutuhan ATK dan hal-hal lain yang berhubungan dengan kebutuhan rumah tangga BMT.
- 5) Melakukan aktivitas yang berkaitan dengan hubungan eksternal BMT⁵.

6. Letak Geografis BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang

BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang terletak di Perum. Bukit Jatisari Blok 4 Mijen Semarang, letak ini sangat strategis karena berada di depan perumahan Jatisari dimana tempat tersebut sering di lewati oleh orang⁶.

7. Produk-produk di BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang

- a. Simpanan Amanah

⁵ Dokumen Pedoman Operasional BMT Taruna Sejahtera tahun 2016, h. 21-54

⁶ Wawancara dengan Teller BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen hari senin, tanggal 24 oktober 2016.

Adalah simpanan anggota yang dapat melakukan penyetoran dan penarikan sewaktu-waktu pada jam kerja BMT sesuai kebutuhan anggota, yang dikelola secara halal sesuai syariah.

Dana tersebut diperuntukkan untuk membiayai berbagai macam usaha produktif dan konsumtif yang bermanfaat untuk kepentingan umat.

Simpanan Amanah tidak terkait oleh jangka waktu dan simpanan amanah merupakan pemberi dari simpanan suka rela anggota. Simpanan amanah mulai diperkenalkan pada bulan Januari 2011 sebagai pengganti sirela yang sebelumnya telah di pergunakan sebagai produk simpanan di BMT Taruna Sejahtera.

Persyaratan:

- 1) Mengisi formulir aplikasi permohonan simpanan amanah.
- 2) Melampirkan foto copy KTP (yang berlaku)
- 3) Setoran pertama minimal Rp.10.000
- 4) Setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000
- 5) Menyetorkan setoran pokok sebesar Rp. 100.000, (dapat diangsur 10 kali)

Fasilitas:

- 1) Dapat melakukan penyetoran dan penarikan sewaktu-waktu pada jam kerja BMT Taruna Sejahtera.

- 2) Dapat melakukan penyetoran dan penarikan ditempat (rumah/ warung/ pasar).

Keuntungan:

- 1) Dikelola secara syariah bebas riba, menentramkan dan menenangkan hati.
- 2) Memperoleh bagi hasil yang menarik dan kompetitif setiap bulan yang akan ditambahkan pada saldo simpanan.
- 3) Berhadiah menarik (mobil, sepeda motor, TV, kulkas, mesin cuci, dll.) yang diundi setiap 6 bulan, setiap kelipatan saldo Rp.500.000,- mendapatkan 1 kupon undian, saldo minimal Rp.1.000.000,-.
- 4) Gratis biaya administrasi. (saldo simpanan tidak akan berkurang).

b. Simpanan Berkah

Adalah simpanan berjangka anggota, merupakan investasi dengan waktu 1,3,6 dan 12 bulan. Diperuntukkan bagi anggota BMT yang ingin berinvestasi secara halal sesuai dengan syariah.

Dana tersebut diperuntukkan untuk membiayai berbagai macam usaha produktif dan konsumtif yang bermanfaat untuk kepentingan umat.

Persyaratan:

- 1) Mengisi formulir aplikasi permohonan simpanan amanah.
- 2) Melampirkan foto copy KTP (yang berlaku).
- 3) Setoran minimal Rp 5.000.000,-
- 4) Menyetorkan setoran pokok sebesar Rp 100.000,- (dapat diangsur 10 kali) bagi anggota baru.

Fasilitas:

- 1) Jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.
- 2) Dapat melakukan penyetoran dan penarikan ditempat (rumah/warung/pasar).
- 3) Dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll over*).
- 4) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan (pinjaman) di BMT Taruna Sejahtera.

Keuntungan:

- 1) Menentramkan dan menenangkan hati
- 2) Memperoleh bagi hasil yang menarik dan kompetitif setiap bulan yang langsung dibukukan pada simpanan amanah.
 - (a) Jangka waktu 1-3 bulan, Nisbah : 33,34 atau setara 12,00%
 - (b) Jangka waktu 6 bulan, Nisbah : 36,67 atau setara 13,20%

(c) Jangka waktu 12 bulan, Nisbah : 40,00 atau setara 14,40%

3) Gratis biaya administrasi. (saldo simpanan tidak akan berkurang)

c. Simpanan Berkah *Discounted* (dibayar dimuka)

Adalah simpanan berjangka anggota, merupakan investasi dengan waktu 1,3,6 dan 12 bulan. Diperuntukkan bagi anggota BMT yang ingin berinvestasi secara halal sesuai dengan syariah.

Dana tersebut diperuntukkan untuk membiayai berbagai macam usaha produktif dan konsumtif yang bermanfaat untuk kepentingan umat.

Persyaratan:

- 1) Mengisi formulir aplikasi permohonan simpanan amanah
- 2) Melampirkan foto copy KTP (yang berlaku)
- 3) Setoran minimal Rp. 5.000.000,-
- 4) Menyetorkan setoran pokok sebesar Rp. 100.000,- (dapat diangsur 10 kali) bagi anggota baru.

Fasilitas: penarikan

- 1) Jangka waktu 1,3,6 12 bulan.
- 2) Dapat melakukan penyetoran dan penarikan ditempat (Rumah/ Warung/ Pasar).

- 3) Dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over*)
- 4) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di BMT Taruna Sejahtera.

Keuntungan:

- 1) Dikelola secara syariah, bebas riba, menentramkan dan menyenangkan hati.
- 2) Memperoleh bagi hasil yang menarik dan kompetitif setiap bulan yang dibayar dimuka dan langsung dibukukan pada simpanan amanah.
 - a) jangka waktu 1-3 bulan, nisbah :33,34 setara $12,00\% - 2,00\% = 10,00\%$
 - b) jangka waktu 6 bulan, nisbah : 36,67 setara $13,20\% - 2,00\% = 11,20\%$
 - c) jangka waktu 12 bulan, nisbah: 40,00 setara $14,40\% - 2,00\% = 12,40\%$

d. Pembiayaan Manfaat

Adalah fasilitas pembiayaan (pinjaman) guna memenuhi kebutuhan modal anggota untuk usaha produktif maupun konsumtif yang di kelola secara halal sesuai syariah dengan akad *Murabahah (Ba'i Bithaman Ajil)* dan *Qardul Hasan*.

Persyaratan:

- 1) Mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan.

- 2) Foto copy KTP suami/istri dan *foto copy* KK.
 - 3) Foto copy Rek. Listrik / Rek. Telepon. (bulan terakhir).
 - 4) Slip Gaji bulan terakhir (karyawan).
 - 5) Kartu Jamsostek. (karyawan).
 - 6) Buku tabungan Bank dan kartu ATM.
- Jaminan:
- 1) Sertifikat SHM dan PBB.
 - 2) BPKB dan foto copy STNK⁷.

B. Praktik Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Manfaat Guna Usaha Produktif

Produk pembiayaan manfaat guna usaha produktif adalah pembiayaan guna memenuhi kebutuhan modal anggota untuk usaha produktif, misalnya pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal dan yang lainnya yang sifatnya produktif. Pembiayaan ini di kelola secara halal sesuai syariah dengan akad *murabahah*⁸.

1. Kebijakan pembiayaan

⁷ Lihat Company Profil BMT Taruna Sejahtera.

⁸ Wawancara dengan manager BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen ibu Lismawati hari senin, tanggal 24 oktober 2016.

- a. Pembiayaan dapat diberikan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan memiliki landasan syariah yang jelas.
 - b. Pembiayaan harus berdasarkan hati-hati dan selalu memperhatikan.
 - 1) Pembiayaan akan memberi manfaat pada yang menerima.
 - 2) Diyakini bahwa pembiayaan dapat dibayar kembali sesuai dengan perjanjian.
 - c. Kebijakan mengenai jumlah pembiayaan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Pembiayaan manfaat oleh calon nasabah .
 - 2) Kemampuan calon nasabah untuk membayar kewajiban.
 - 3) Likuiditas BMT dengan memperhatikan cadangan cash primer dan sekunder
2. Persyaratan umum pembiayaan
- a. Anggota atau calon anggota di wilayah jangkauan BMT
 - b. Mempunyai Usaha atau penghasilan tetap.
 - c. Mempunyai simpanan aktif baik simpanan amanah maupun simpanan berkah yang sudah berjalan satu bulan.
 - d. Tidak sedang menikmati Pembiayaan BMT

- e. Tidak memiliki tunggakan (pembiayaan bermasalah).
 - f. Tidak pernah tersangkut masalah pidana.
 - g. Memiliki karakter dan moral yang baik.
3. Mekanisme Pembiayaan
- a. Permohonan pembiayaan.
BMT Taruna Sejahtera hanya akan memberikan fasilitas pembiayaan yang di ajukan secara tertulis, baik untuk pembiayaan baru maupun pembaharuan pembiayaan dengan menggunakan formulir yang di sediakan oleh BMT Taruna Sejahtera.
Permohonan pembiayaan berisi:
 - 1) Gambaran umum usaha
 - 2) Rencana/ prospek usaha
 - 3) Tujuan penggunaan dana
 - 4) Jangka waktu penggunaan dana
 - 5) Proyeksi penggunaan dana.
 - b. Inisiasi
 - 1) Pengumpulan informasi
 - 2) Calon debitur yang datang ke kantor BMT untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.
 - 3) *Ta'aruf* (perkenalan/wawancara)
Dalam *ta'aruf* di siapkan hal-hal sebagai berikut:
 - a) Cakupan materi penting dalam wawancara

- b) Kelengkapan data pemohon
 - c) Penjelasan data pendukung
 - d) Pemeriksaan kembali kebenaran dan konsistensi pemohon.
- 4) Menentukan calon debitur
- Dari hasil *ta'aruf* dapat ditentukan calon debitur pembiayaan potensial menurut standar kualitas BMT Taruna Sejahtera, yang tidak dibawah standar kualitas BMT Taruna Sejahtera.
- c. Solisitasi
- Dasar pelaksanaan solitasi adalah untuk mengetahui tentang kondisi usaha dan membicarakan hal-hal khusus yang menjadi perhatian BMT yang meliputi:
- 1) Eksistensi Usaha
 - 2) Kebutuhan calon debitur
 - 3) Kemampuan membayar
 - 4) Resiko
 - 5) Jaminan
- d. Analisa Pembiayaan
- Faktor-faktor yang dianalisa sebagai dasar penilaian kelayakan untuk memberikan pembiayaan meliputi:
- 1) Kemauan (niat bayar)
- Accounting Officer* harus memperoleh informasi yang benar terhadap calon debitur tentang:

a) Character (akhlak)

Accounting Officer harus menghindari orang yang berperilaku boros dan tidak amanah.

b) Integritas

Calon debitur yang mempunyai komitmen yang terhadap janji, waktu, tata nilai aturan, hutang dan ucapnya tidak menyimpang dari perbuatannya.

2) Kemampuan Membayar

AO harus mengetahui keberadaan dan kemampuan usaha calon debitur meliputi:

a) Tujuan penggunaan usaha.

AO harus mengetahui secara pasti tentang tujuan penggunaan dana oleh calon debitur.

b) Analisa keberadaan usaha.

AO harus menilai bahwa usaha yang dijalankan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah dan tidak bertentangan dengan yuridis.

c) Analisa kondisi usaha.

Untuk mengetahui apakah usaha yang dijalankan oleh calon debitur cukup baik, dalam arti hasil usahanya mampu untuk mencukupi kebutuhan keluarga dan menutupi

biaya operasional usahanya dan ada kelebihan pendapatannya untuk mengangsur pembiayaan.

d) Analisa kemampuan usaha dan manajemen.

Calon debitur harus mempunyai kemampuan mengelola usaha secara profesional, tangguh dan ulet.

e) Analisa keuangan.

Dalam mengelola usaha calon debitur harus mampu mengatur keuangan dengan baik, sehingga mampu mengumpulkan sebagian keuntungan untuk mengangsur pembiayaan.

e. Jaminan

Jaminan (Agunan) adalah sebagai komplemen dalam perikatan muamalah setelah diyakini benar atas kelayakan usaha calon debitur. Fungsi jaminan dalam pembiayaan dapat dijadikan sumber terakhir penyelesaian/ pelunasan pembiayaan.

Bentuk-bentuk jaminan dibagi menjadi 4 yaitu:

- 1) Jaminan benda tak bergerak (tanah dan bangunan)
- 2) Jaminan benda bergerak (sepeda motor dan mobil)
- 3) Jaminan tak berwujud (tabungan dan deposito)
- 4) Jaminan tambahan (*fiducia*)

f. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan

- 1) Setiap pemberian persetujuan pembiayaan harus mendasarkan kepada analisa dan rekomendasi tertulis usulan putusan pembiayaan.
- 2) Dalam hal keputusan pembiayaan tidak sejalan dengan rekomendasi tertulis pembiayaan harus dijelaskan secara tertulis dan alasan apa yang mempertimbangkan yang meyakinkan pejabat pemutus pembiayaan yang bersangkutan.

g. Akad pembiayaan

- 1) setiap pembiayaan yang telah disetujui dan disepakati oleh pemohon dengan BMT Taruna Sejahtera, maka diwajibkan akad secara tertulis.
- 2) Setiap akad pembiayaan yang dibuat BMT Taruna Sejahtera harus ditandatangani di kantor BMT oleh para pihak

h. Proses Realisasi Pembiayaan

- 1) Proses realisasi pembiayaan adalah proses pencairan dana setelah mendapatkan persetujuan putusan pembiayaan oleh pejabat pemutus pembiayaan.
- 2) Pemeriksaan kepatuhan ketentuan intern dan ekstern yang berlaku yang menjamin perlindungan bagi BMT telah dipenuhi dan diselesaikan.

- 3) Dokumen pendukung pencairan.
 - a) Berkas lengkap pembiayaan.
 - b) Putusan pembiayaan.
 - c) Akad pembiayaan.
 - d) Kwitansi Realisasi pembiayaan
 - e) Tanda setoran biaya administrasi dan asuransi
 - f) Tanda setoran pelunasan (pembiayaan lama)
 - g) Kartu pembiayaan.
 - h) Pengikatan jaminan
 - i) Penyerahan jaminan
 - j) Surat kuasa jual jaminan
- i. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*
 - 1) Debitur pembiayaan
 - a) Mengajukan permohonan pembiayaan kepada BMT Taruna Sejahtera untuk membeli/ belanja modal atau barang yang dibutuhkan untuk usahanya, serta sumber dana dan cara untuk mengangsur/ melunasi pembiayaan tersebut.
 - b) Menyampaikan data-data persyaratan pembiayaan dan jaminan.
 - 2) *Account Officer*
 - a) Menganalisa usaha debitur baik secara kualitatif maupun kuantitatif, dari segi syariah maupun yuridis, kelengkapan dokumen dan jaminan.

b) Hasil analisa disampaikan kepada pejabat rekomendasi atau pemutus baik dengan presentasi maupun secara tertulis dalam format putusan pembiayaan.

c) Pejabat pemutus pembiayaan.

(manajer/ kepala kas, General Manajer/CEO)

d) Bila usaha debitur dinilai tidak layak, maka seluruh dokumen debitur harus dikembalikan kepada AO.

e) Bila usaha debitur dinilai layak serta memenuhi kriteria pembiayaan, maka pejabat pemutus akan memberikan persetujuan pembiayaan.

Setelah menerima persetujuan putusan pembiayaan dari pejabat pemutus pembiayaan, selanjutnya AO memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan realisasi pencairan pembiayaan di kantor cabang/ kantor kas/ kantor cabang utama/ kantor pusat BMT Taruna Sejahtera.

3) *Teller*

Setelah menerima putusan persetujuan pembiayaan dari pejabat pemutus pembiayaan maka:

Teller menyiapkan pelaksanaan realisasi pembiayaan.

- a) Akad pembiayaan
- b) Kwitansi realisasi pembiayaan
- c) Tanda setoran biaya administrasi dan asuransi
- d) Tanda setoran pelunasan (pembiayaan lama)
- e) Kartu pembiayaan.
- f) Pengikatan jaminan
- g) Penyerahan jaminan
- h) Surat kuasa jual jaminan
- i) Dan kelengkapan pembiayaan lain.

Sebelum melaksanakan realisasi pembiayaan, teller harus menyampaikan pertanyaan kepada debitur untuk memastikan antara lain :

- a) Bahwa yang akan menerima realisasi pembiayaan adalah orang yang bersangkutan (cek KTP dan KK), tidak boleh diwakilkan atau dikuasakan kepada orang lain.
- b) Bahwa yang akan menikmati fasilitas pembiayaan adalah orangnya sendiri, tidak boleh dipakai bersama orang lain termasuk dipakai bersama karyawan /karyawati BMT.
- c) Bahwa pembiayaan yang diterima dipergunakan sesuai dengan kebutuhan seperti

yang tertera pada formulir permohonan pembiayaan atau pada saat wawancara dengan debitur.

- d) *Teller* harus melaksanakan akad mewakili BMT Taruna Sejahtera dengan debitur dengan menyebutkan atau menyampaikan pokok-pokok akad pembiayaan *murabahah* antara lain:
 - i) Jumlah plafon realisasi pembiayaan
 - ii) Tujuan penggunaan pembiayaan
 - iii) Jangka waktu pembiayaan
 - iv) Jumlah kewajiban angsuran pembiayaan
 - v) Tanggal jatuh tempo angsuran
- e) *Teller* harus memastikan bahwa input transaksi realisasi pembiayaan sudah di masukkan di account AO yang bersangkutan sesuai dengan putusan pembiayaan, tidak boleh dimasukkan Account AO lain yang tidak memproses realisasi pembiayaan dan tidak dibolehkan adanya penitipan Account AO ke AO yang lain dengan alasan apapun⁹.

⁹ Dokumen Pedoman Operasional BMT Taruna Sejahtera tahun 2016,h. 68-73

Dalam proses permohonan, nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* ke pihak BMT Taruna Sejahtera sesuai dengan mekanisme, setelah memproses dokumen calon nasabah dan menerima proses permohonan kemudian pihak BMT memberikan dana kepada nasabah untuk menggunakan sesuai dengan kebutuhan tanpa ada proses akad *wakalah* (perwakilan) secara tertulis hanya dengan sikap saling percaya antara pihak BMT dan nasabah, serta tidak ada penyerahan bukti kuitansi dalam penggunaan dana. Pihak nasabah hanya menerima angsuran pelunasan pembiayaan *murabahah* ditambah dengan margin yang telah ditentukan dan disepakati oleh pihak nasabah dengan BMT Taruna Sejahtera¹⁰.

Semisal Bapak Imam Nugroho meminjam modal di BMT Taruna sejahtera sebesar Rp 10.000.000,00 untuk membeli barang dagangannya yang kemudian dijualnya kembali sehingga keuntungan bisa bertambah. Bapak Imam Nugroho tiap bulannya mendapatkan pemasukan Rp 5.000.000,00. Dalam pinjaman tersebut beliau memberikan bagi hasil kepada BMT sebesar Rp 250.000,000 tiap bulannya selama 36 bulan. Untuk mengembalikan pinjaman modal tersebut beliau mengangsur Rp 277.800,00 selama 36 bulan jadi jumlah angsurannya adalah Rp 527.000,00 selama 36 bulan angsuran ini dimulai tanggal 21 Mei

¹⁰Wawancara dengan manager BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen ibu Lismawati hari senin, tanggal 24 oktober 2016.

2016 Dengan jatuh tempo angsuran pembiayaan pada tanggal 09 Agustus 2019. Selain itu BMT membebankan biaya administrasi sebesar 3% dari jumlah nominal pembiayaan sebesar Rp 300.000,00. Mengenai bagi hasil beliau tidak keberatan karena memang sudah kesepakatan dan mengenai kerugian beliau tidak pernah membayangkan¹¹.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Imam Nugroho pada hari senin, tanggal 24 oktober 2016.