

BAB III

IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DI KSPPS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG

A. KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang

1. Sejarah

KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang adalah sebuah Koperasi Syari'ah yang awal berdirinya bermula dari kerja sama antara Program D3 Perbankan Syari'ah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang dengan Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Ben Taqwa Purwodadi. Kerja sama tersebut berupa penyediaan sumber daya manusia (SDM) yakni mahasiswa yang ahli dan professional yang berbasis pendidikan formal perbankan syariah yang juga memahami operasional BMT oleh UIN Walisongo Semarang. selain mahasiswa, UIN juga melibatkan dosen ahli bidang lembaga keuangan syariah yang diharapkan mampu mengembangkan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang kelak. Di sisi lain, BMT Ben Taqwa Purwodadi merupakan salah satu koperasi syari'ah yang berdiri sejak tahun 1997. Perkembangan BMT Ben Taqwa Purwodadi tidak diragukan lagi karena perkembangan yang sangat pesat (Modul KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang).

KSPPS BMT Walisongo mulai berani melaksanakan operasionalnya sendiri sejak tanggal 9 September 2005 dengan memisahkan diri dari induknya yaitu BMT Ben Taqwa Purwodadi. Adapun alamat KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yaitu di Ruko Mijen Makmur Blok B5 jalan Salyo nomor 2 Mijen Semarang yang tepatnya terletak di ruko belakang pasar Mijen Semarang dengan nomor telepon (024) 70208137. Legalitas KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang telah mendapat pengesahan dari pemerintah melalui Kantor Pelayanan Koperasi dan UMKM Provinsi Jawa Tengah Nomor: 14119/BH/KDK.II/2006 tanggal 27 November 2006 (Modul KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang).

Seiring berjalannya waktu, pendiri yang mayoritas para dosen Fakultas Syari'ah dan fakultas Ekonomi an Bisnis Islam bermaksud selain sebagai lembaga keuangan syariah yang operasionalnya bergerak pada jasa keuangan, juga bermaksud ingin memfasilitasi mahasiswa program D3 perbankan syariah bahwa KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang juga sebagai laboratorium praktik bagi

mahasiswanya. Pendirian KSPPS BMT Walisongo juga bertujuan untuk mengimplementasikan teori yang telah dipelajari dibangku kuliah dalam praktik keseharian dunia kerja pada lembaga keuangan syari'ah. Maka, KSPPS BMT Walisongo juga memiliki cabang yang mini di kantor Dekanat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Dalam pengembangan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang, pengurus sepakat untuk selalu berusaha mengembangkan KSPPS dengan penambahan anggota-anggota baru yang melibatkan masyarakat diluar kampus. Pengembangan tersebut bermula dari memasarkan dan memperkenalkan KSPPS kepada masyarakat umum. Sehingga kini anggota KSPPS memiliki banyak anggota baik dari intern UIN Walisongo sendiri maupun masyarakat umum.

Sampai pada tutup buku tahun 2016 ini anggota yang terlayani baik dalam bentuk simpanan maupun pembiayaan telah mencapai 2469. Untuk meningkatkan pelayanan yang maksimal, terhadap anggota KSPPS BMT Walisongo juga melakukan kerjasama dengan pihak-pihak luar seperti kerjasama dengan BMT Muamalat Indonesia (BMI), BMT Syari'ah Mandiri (BSM), PT. Cahaya Aqila dan sekolah-sekolah (Modul RAT KSPPS BMT Walisongo, 2016: 14).

2. Visi dan Misi KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang

Adapun visi KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yaitu:

“Solusi tepat pengembangan ekonomi ummat sesuai dengan sistem syariah”.

Sedangkan misi KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang adalah sebagai berikut:

- a. Membangun ekonomi ummat dengan sistem syari'ah
- b. Menjadikan KSPPS BMT Walisongo Semarang sebagai pioneer lembaga keuangan syari'ah
- c. Melayani ummat tanpa membedakan status sosial
- d. Melaksanakan program ekonomi kerakyatan secara integral dan komperhensif
- e. Menjadikan KSPPS BMT Walisongo sebagai laboratorium praktikum ekonomi syari'ah bagi civitas akademika terutama Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo (Modul RAT KSPPS BMT Wallisongo, 2016: 23)

3. Produk

Dalam bidang pelayanan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang berusaha melayani anggota dan calon anggota yang ada di wilayah Semarang dan sekitarnya. Sampai saat ini daerah oprasional yang telah dilayani adalah:

- a. Kecamatan Mijen
- b. Kecamatan Ngalian
- c. Kecamatan Tembalang
- d. Kecamatan Boja Kendal
- e. Kecamatan Limbangan Kendal
- f. Kecamatan Tugu
- g. Kecamatan Banyumanik (Modul RAT KSPPS BMT Walisongo, 2016:15)

Proses pelayanan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang memberikan kemudahan anggota dan calon anggota dalam bertransaksi. Berikut ini jenis– jenis produk layanan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yang ditawarkan kepada anggota, berupa produk simpanan atau tabungan dan produk pembiayaan adalah:

a. Jenis Produk Simpanan (Tabungan).

1) Simpanan Berjangka (SIJANGKA)

Sijangka merupakan salah satu jenis produk simpanan yang ada di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang. Produk simpanan ini didasarkan pada prinsip syari'ah dengan akad *wadi'ah yadhamanah* dan *mudharabah*. Dengan akad *wadi'ah yadhamanah* berarti KSPPS dapat memanfaatkan tabungan yang dititipkan dan bertanggung jawab atas tabungan tersebut, berupa tabungan giro.

Sedangkan dengan akad *mudharabah* berarti KSPPS BMT Walisongo diperbolehkan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan pembiayaan yakni KSPPS BMT Walisongo sebagai *shahibul maal* menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Simpanan yang istimewa ini ditujukan kepada masyarakat (anggota) yang ingin menginvestasikan dananya jangka waktu yang relatif lama, berikut syarat dan ketentuannya antara lain:

a) Jangka waktu dan nisbah atau perhitungan bagi hasil:

- a. 1 bulan nisbah 80:20
- b. 3 bulan nisbah 70:30
- c. 6 bulan nisbah 69:31
- d. 12 bulan nisbah 66:34

b) Setoran awal minimum Rp. 1.000.000,-.

c) Keuntungan:

- (1) Tidak dibebani biaya administrasi

(2) Dapat dipakai sebagai agunan pembiayaan di KSPPS BMT Walisongo

(3) Bisa dilayani dengan antar jemput tabungan (wawancara dengan Hafidhoh, S.E pada 4 Mei 2017)

2) Simpanan Sukarela (SIRELA)

Sama halnya dengan sijangka, sirela juga merupakan simpanan anggota yang berdasarkan akad *wadi'ah yadhamanah dan mudharabah*. Berikut syarat dan ketentuannya antara lain:

- a) Penarikan maupun penyetoran dari produk Si Relat dapat dilakukan oleh pemegang rekening setiap saat atau sewaktu-waktu
- b) Setoran awal minimum Rp. 20.000,-
- c) Setoran selanjutnya minimum Rp. 5000,-
- d) Perhitungan bagi hasil dihitung pada saldo rata-rata harian dengan nisbah 90:10
- e) Keuntungan:
 - (1) Tidak dibebani biaya administrasi
 - (2) Dapat diambil sewaktu-waktu
 - (3) Bisa dilayani dengan antar jemput tabungan (wawancara dengan Hafidhoh, S.E pada 4 Mei 2017)

b. Jenis Produk Pembiayaan

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

1) Akad *Mudharabah*

Yaitu akad bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih, dimana pemilik modal (*shahibul maal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian keuntungan. Persyaratan umum untuk mengajukan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a) Beragama Islam
- b) Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- c) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d) Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
- e) Fotocopy KK 1 lembar

- f) Fotocopy agunan: Sertifikat dan SPPT (1 bendel rangkap 2). BPKB dan STNK dan gesek nomor rangka dan mesin
- g) Bersedia disurvei (brosur pembiayaan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dan wawancara dengan Drs. Nuryanto pada 4 Mei 2017)

2) Akad *Murabahah*

Yaitu akad transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Persyaratan umum untuk mengajukan pembiayaan murabahah adalah:

- a) Beragama Islam
- b) Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- c) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d) Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
- e) Fotocopy KK 1 lembar
- f) Fotocopy agunan: Sertifikat dan SPPT (1 bendel rangkap 2). BPKB dan STNK dan gesek nomor rangka dan mesin
- g) Bersedia disurvei (brosur pembiayaan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dan wawancara dengan Drs. Nuryanto pada 4 Mei 2017)

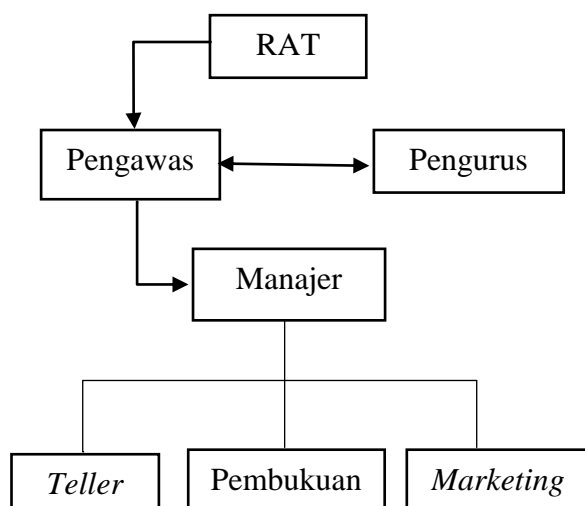
3) Akad *Ba'i Bitsaman 'Ajil*

Yaitu akad pembiayaan dengan konsep jual beli antara BMT dan anggota, di mana BMT mendapat keuntungan (margin) dari penjualan tersebut. Pengembalian pokok dan keuntungan dilakukan dengan cicilan. Persyaratan umum untuk mengajukan pembiayaan adalah:

- a) Beragama Islam
- b) Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- c) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d) Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
- e) Fotocopy KK 1 lembar
- f) Fotocopy agunan: Sertifikat dan SPPT (1 bendel rangkap 2). BPKB dan STNK dan gesek nomor rangka dan mesin
- g) Bersedia disurvei (brosur pembiayaan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dan wawancara dengan Drs. Nuryanto pada 4 Mei 2017)

4. Struktur Organisasi

Struktur organisasi tahun 2017 masih sama seperti struktur organisasi tahun 2016 (Modul RAT KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang, 2016: 14-15) yakni:



Struktur organisasi di bidang manajemen KSPPS BMT Walisongo terdiri atas pengurus sebagai berikut:

- a. Ketua : Prof. DR. H. Muhibbin, M.A.
- b. Sekretaris : DR. Imam Yahya, M.A.
- c. Bendahara : DR. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag.
- d. Audit Internal : Ratno Agriyanto, M.Si, Akt, CA, CPAI.

Tugas dan tanggung jawab pengurus:

- 1) Merumuskan kebijakan sesuai tujuan organisasi
- 2) Menggali modal dan pinjaman-pinjaman serta mengawasi pengeluaran dana
- 3) Memberikan pengarahan-pengarahan yang menyangkut pengelolaan organisasi
- 4) Mampu menyediakan adanya manajer yang cakap dalam organisasi

Sedangkan untuk susunan Dewan Pengawas Syari'ah sebagai berikut:

- a. Ketua : Drs. H. Muhyiddin, M.Ag.
- b. Anggota : Drs. H. M. Nafis Jurnalita, M.A

Tugas pengawas:

- 1) Melakukan pengawasan terhadap penerapan kebijaksanaan dan pengelolaan koperasi
- 2) Membuat laporan tertulis tentang hasil pengawasannya

- 3) Melakukan rencana kerja yang sesuai dengan keputusan rapat anggota
- 4) Mengawasi, mengevaluasi dan mengarahkan penerapan pengelolaan BMT yang dijalankan agar tetap mengikutikebijakan dan keputusan yang disetujui oleh rapat anggota
- 5) Melaporkan operasional BMT pada rapat anggota pada akhir tahun

Wewenang pengawas:

- 1) Meneliti catatan yang ada pada koperasi
- 2) Mendapatkan segala keterangan yang diperlukan

Di bidang manajemen Pengelola KSPPS BMT Walisongo dengan personal sebagai berikut:

a. Manajer : Drs. Nuryanto

Tugas manajer adalah:

- 1) Memotivasi karyawan
- 2) Menjalankan pencapaian target atas *landing* maupun *funding* yang sudah ditargetkan
- 3) Mengadakan dan memimpin *breafing* dan evaluasi setiap hari
- 4) Membuat suasana yang Islami
- 5) Membuat draf pencapaian target secara periodik

Wewenang manajer adalah:

- 1) Mengadakan evaluasi terhadap kinerja bawahannya
- 2) Menyetujui pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 3) Membuat rencana jangka pendek
- 4) Mendelegasikan tugas dan wewenang kepada yang ditunjuk

b. *Teller*: Hafidhoh, SE

Tugas *teller* adalah:

- 1) Memberikan pelayanan terbaik kepada anggota atau anggota, baik untuk hal penarikan maupun penyetoran
- 2) Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiapharinya
- 3) Mengatur dan mempersiapkan pengeluaran uang tunai yang telah disetujui manajer
- 4) Menandatangani formulir serta slip dari anggota atau anggota serta mendokumentasikannya
- 5) Mengirim dan menyerahkan laporan keuangan ke bagian akuntansi pusat

Wewenang *teller* adalah:

- 1) Mengatur pola administrasi secara efektif
- 2) Mengajukan pengeluaran kas kepada manajer
- 3) Menunda penarikan-penarikan bila persyaratan yang diberikan kurang
- 4) Mengeluarkan dana operasional

c. Pembukuan: Sumiyati, S.E.I.

Tugas pembukuan adalah:

- 1) Menandatangani administrasi keuangan, menghitung bagi hasil serta menyusun laporan keuangan
- 2) Melaksanakan kegiatan penerapan kepada peminjam serta melakukan pembinaan agar pembiayaan tidak macet
- 3) Menyusun laporan secara periodik.

d. *Marketing* : Ekowanti, S.E.I dan Heru Setyawan, S.E.I.

Tugas *marketing* adalah:

- 1) Menjalankan tugas lapangan yaitu menawarkan produk produk dari KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang
- 2) Membuka daftar kunjungan kerja harian dalam sepekan mendatang dan pada akhir pekan berjalan
- 3) Mengatur rute kunjungan ke anggota per harinya
- 4) Membuat laporan harian pemasaran individual untuk funding, lending dan konfirmasi kepada manajer
- 5) Melakukan pendataan anggota potensial, baik perorangan maupun pimpinan jami'yyah pengajian yang akan dikunjungi
- 6) Melakukan pembinaan hubungan yang baik dengan anggota melalui bantuan konsultasi bisnis, diskusi manajemen maupun bimbingan pengelolaan keuangan sesuai blok sistem masing-masing moneter
- 7) Melaporkan kepada manajer tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam pengembangan usaha

B. Penerapan Akad *Murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang Perspektif Manajemen Dakwah

1. Perencanaan (*Planning*) Akad *Murabahah*

Dalam menentukan rencana pembiayaan *murabahah*, BMT sebagai pemilik dana melihat pertumbuhan pembiayaan tahun sebelumnya. Selain itu, KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang menentukan target bahwa setiap bulan, pertumbuhannya

harus mencapai 20%. Untuk mencapai target tersebut, KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang melakukan perhitungan tiap bulannya. Jika pertumbuhan mencapai 20%, maka perencanaan pembiayaan tersebut dapat dikatakan berhasil, jika tidak tercapai maka tidak berhasil. Perencanaan ini dapat dilihat dari beberapa faktor seperti usaha ekonomi, pemerintah, dan jenis usaha anggota.

Dalam perencanaan pembiayaan *murabahah* juga harus memperhatikan kondisi persaingan pasar dalam hal mengenai produk yang ditawarkan maupun pelayanan yang diberikan. Oleh karena itu KSPPS BMT Walisongo harus dapat meyakinkan calon anggotanya mengenai produk dan layanan yang diberikan lebih baik dan menguntungkan daripada pesaing. Selain itu, KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang memegang teguh prinsip amanah untuk pelayanannya (Wawancara dengan Nuryanto, manajer KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017).

Selain mempertimbangkan situasi dan kondisi usaha dan lingkungan usaha, KSPPS juga melakukan persiapan secara materiil berupa slip transaksi, alat tulis kantor dan alat kelengkapan lain yang menunjang pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Dan yang lebih penting adalah harus mempersiapkan kas atau dana yang nantinya bisa dicairkan terhadap anggota pengajuan pembiayaan. Kas harus *stand by* karena ini termasuk erat kaitannya dengan pelayanan prima terhadap anggota jika anggota mengajukan pembiayaan.

Untuk mengajukan pembiayaan *murabahah*, KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang mensyaratkan kepada anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk melakukan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Calon anggota pembiayaan *murabahah* datang langsung mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
- b. Melampirkan fotocopy KTP Suami istri/fotocopy orang tua bila masih lajang
- c. Melampirkan fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- d. Melampirkan fotocopy Agunan (BPKB/sertifikat atas nama Hak milik dan SPPT PBB)
- e. Bersedia untuk disurvei (brosur pembiayaan KSPPS BMT Walisongo dan wawancara dengan Drs Nuryanto, manajer KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017)

Dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang untuk penentuan realisasi pembiayaan lebih tergantung pada besar kecilnya

agunan yang disertakan oleh anggota. Mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang, tahap awal yang dilakukan adalah pengajuan permohonan dengan syarat yang telah di tentukan diatas dan negosiasi antara pihak anggota dengan pihak KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang. Besar kecilnya nominal pembiayaan *murabahah* yang akan di cairkan disesuaikan oleh besar-kecilnya nilai agunan yang disertakan oleh anggota kepada pihak KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang.

2. Pengorganisasian (*Organizing*) Akad *Murabahah*

Bagian pelaksana di KSPPS BMT Walisongo memiliki pembagian *job* untuk penerapan pembiayaan termasuk pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- a. Manajer yaitu Drs Nuryanto sebagai asesor sekaligus pelaksana ijab qabul dalam pembiayaan *murabahah*
- b. *Teller* yakni Hafidhoh S.E sebagai pencatat angsuran pembiayaan *murabahah* setiap debitur mengangsurnya
- c. Bagian pembukuan yakni Sumiyati, S.E.I bertugas membukukan pembiayaan setiap akhir bulan sekaligus pengawas pembiayaan *murabahah* untuk mengetahui ada tidaknya kredit macet di pembiayaan *murabahah*
- d. *Marketing* yaitu Ekowanti, S.E.I dan Heru Setyawan, S.E.I melaksanakan *survey* langsung ke lapangan jika ada yang mengajukan pembiayaan *murabahah* (wawancara dengan Drs Nuryanto pada Kamis, 4 Mei 2017)

Dalam menjalankan usaha pembiayaan *murabahah*, KSPPS BMT Walisongo tetap berpedoman pada prinsip kehati-hatian yang ditandai adanya proses seleksi guna mengorganisir permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur. Proses seleksi ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan terhadap pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur. Oleh karena itu, KSPPS BMT Walisongo melakukan analisis 5C terhadap pembiayaan *murabahah* yang diajukan kepadanya. Analisis 5C tersebut memuat antara lain (Wawancara dengan Heru Setyawan, *marketing* KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017):

a. *Character*

Penilaian dari analisis *character* dalam hal ini adalah kesungguh-sungguhan, tingkat kepatuhan, hubungan dengan BMT, dan motivasi usaha. Penilaian ini dilakukan untuk mengetahui sifat watak dari calon debitur.

b. *Capacity*

Penilaian dari analisis *capacity* ini memuat antara lain aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek sosial ekonomi serta aspek keuangan. Bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam menjalankan usaha.

c. *Capital*

Aspek yang dinilai dari analisis *capital* yakni aspek permodalan yang memuat kondisi sumber dana untuk kegiatan usaha yang dikelola oleh anggota debitur. Oleh sebab itu, pihak KSPPS BMT Walisongo akan mengetahui sejauh mana kontribusi permodalan milik pribadi atau keluarga dari calon debitur terhadap usaha yang akan dibiayai.

d. *Collateral*

Penilaian pada aspek *collateral* ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan agunan yang ditawarkan oleh calon debitur. Biasanya jaminan ini berupa usaha yang dibiayai, sertifikat tanah, BPKB, dan tabungan yang dimiliki oleh calon debitur di KSPPS BMT Wlisongo.

e. *Condition*

Penilaian aspek *condition* ini bertujuan untuk mengetahui keadaan usaha dari calon debitur, kebijakan pemerintah, serta kondisi ekonomi regional/ global. Oleh sebab itu, KSPPS BMT Walisongo akan mengetahui apakah kondisi diatas berdampak baik, buruk, atau bahkan tidak berpengaruh terhadap usaha yang akan dibiayai.

Data analisis 5C diatas, diperoleh KSPPS BMT Walisongo dengan cara melakukan kunjungan langsung dan wawancara kepada calon debitur. Namun informasi yang diperoleh tidak mutlak selamanya diperoleh dari kunjungan, informasi yang cepat, mudah, serta tidak membutuhkan biaya yang besar dilakukan dengan cara memanfaatkan informasi dari anggota KSPPS BMT Walisongo dan lingkungan sekitar yang sekiranya mampu dijadikan sumber terpercaya.

Selama peneliti melakukan Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang, terdapat beberapa anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Akan tetapi tidak semua pengajuan itu direalisasikan pembiayaanya oleh KSPPS BMT Walisongo. Hal itu dikarenakan proses penyeleksian secara selektif oleh tim survey BMT kepada calon debitur. Drs Nuryanto menjelaskan bahwa proses analisa yang dilakukan ini sangat penting karena untuk mengetahui

apakah calon anggota layak atau tidaknya untuk menerima modal dari KSPPS BMT Walisongo guna menghindari adanya pembiayaan bermasalah yang kemungkinan besar akan terjadi (Wawancara dengan Nuryanto, manajer KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017).

3. Penggerakan (*Actuating*) Akad *Murabahah*

Penggerakan dalam penerapan akad *murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yaitu calon debitur yang lolos dalam seleksi analisis 5C untuk kemudian memperoleh pembiayaan dari KSPPS BMT Walisongo. Realisasi pembiayaan *murabahah* akan dilaksanakan setelah dilakukannya akad antara BMT dalam hal ini sebagai *shahibul maal* dengan anggota sebagai. Dengan adanya akad tambahan *wakalah*, menjadikan skim ini berbeda dari skim *murabahah* dalam konsep fiqh. Secara akad, keseluruhan akad *murabahah* dan *wakalah* dilakukan dalam satu kesatuan. Pernyataan kehendak/ijab qabul telah dituangkan secara tertulis dalam penandatanganan perjanjian form aplikasi akad *murabahah*, serta bersalaman langsung dengan menyatakan dengan lisan. Begitu juga dengan akad *wakalah*.

Setelah penerapan ijab qabul, pembiayaan *murabahah* dicairkan kepada anggota yang mengajukan pembiayaan. Anggota mengangsur bagi hasil sesuai persentase yang telah disepakati oleh kedua belah pihak setiap bulan berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan. Sedangkan pengembalian pokok pembiayaan diserahkan pada bulan terakhir sesuai nominal yang dicairkan oleh KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang.

Dalam melaksanakan pembiayaan *murabahah* tidak selalu berjalan dengan lancar. Ada kalanya terdapat pembiayaan *murabahah* yang bermasalah. Berikut ini merupakan langkah-langkah yang diambil dalam penanganan bila terjadi pembiayaan *murabahah* yang bermasalah di KSPPS BMT Walisongo (modul KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dan wawancara dengan Drs. Nuryanto, manajer KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang):

- a. Memberikan surat peringatan kepada anggota melalui surat peringatan yakni SP 1, SP 2 dan SP 3
- b. Jika debitur peringatan diabaikan, maka pihak KSPPS BMT Walisongo akan melakukan panggilan kepada anggota yang mengalami pembiayaan *murabahah* bermasalah guna membicarakan kelanjutan pembiayaan tersebut.
- c. Apabila panggilan KSPPS BMT Walisongo terhadap debitur tersebut masih diabaikan, maka pihak BMT Walsiongo akan mengadakan kunjungan langsung ke rumah anggota guna mengetahui penyebab dan mencari solusi bagaimana cara

menyelesaikan pembiayaan *murabahah* tersebut agar dapat menemukan titik temu serta tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Apabila upaya tersebut tidak dihiraukan oleh anggota untuk menyelesaikan pembiayaannya maka pihak KSPPS BMT Walisongo mengambil langkah-langkah sebagai berikut (Modul KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dan wawancara dengan Drs. Nuryanto pada Kamis, 4 Mei 2017):

a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Rescheduling merupakan perubahan syarat pembiayaan menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik yang meliputi perubahan besarnya atau tidaknya angsuran. Secara *rescheduling* juga bertujuan agar anggota dapat menyusun dana langsung secara lebih pasti, memastikan pembayaran yang lebih tepat, dan memungkinkan anggota untuk mengatur pembayaran kepada pihak lain selain kepada KSPPS BMT Walisongo.

b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Reconditioning yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal penundaan pembayaran bagi hasil dan memperkecil bagi hasil. Hal tersebut dilakukan karena pihak KSPPS BMT Walisongo menilai bahwa *mudharib* benar-benar mengalami kesulitan keuangan. Namun pihak KSPPS BMT Walisongo Semarang tidak membebaskan nisbah bagi hasil kepada debitur. anggota tetap membayar bagi hasil tetapi jumlahnya diperkecil. Upaya penyelamatan pembiayaan dengan *Reconditioning* ini bertujuan untuk menyesuaikan kemampuan membayar *mudharib* dengan kondisi yang terjangkau oleh si *mudharib*.

c. Likuidasi (*Liquidation*)

Likuidasi merupakan penyitaan agunan oleh pihak KSPPS BMT Walisongo yang menjadi jaminan pembiayaan anggota karena anggota lalai dalam mengembalikan pembiayaan yang dipinjamnya. Sebelum barang jaminan disita KSPPS BMT Walisongo memberikan kesempatan kembali kepada *mudharib* untuk melunasi pembiayaan melalui kegiatan lain. Barang jaminan yang dijadikan sebagai jaminan pembiayaan tersebut telah diikat secara formal melalui notaries dengan cara dibalik nama sementara. Apabila terjadi pelelangan barang sudah atas kesepakatan anggota. Bila hasil pelelangan barang jaminan tersebut masih ada sisa dana setelah untuk menutupi pinjaman, maka sisanya akan dikembalikan sepenuhnya kepada *mudharib*.

4. Pengawasan (*Controlling*) Akad *Murabahah*

Pengawasan pembiayaan *murabahah* di kantor, dilakukan oleh bagian pembukuan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang. Setiap akhir bulan, bagian pembukuan cek laporan dan data pembiayaan *murabahah*. Kemudian hasil pengawasan dilaporkan kepada manajer untuk kemudian ditindaklanjuti jika ada pembiayaan bermasalah (wawancara dengan Sumiyati S.E.I, bagian pembukuan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017).

Untuk mengetahui apakah pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota debitur digunakan dengan tepat sesuai perjanjian atau tidak, dan untuk mengetahui kondisi usaha anggota debitur, maka KSPPS BMT Walisongo melakukan upaya pengawasan setiap sebulan sekali. Pengawasan tersebut berupa silaturahmi/kunjungan langsung kepada anggota debitur dengan melakukan wawancara sehingga BMT akan memperoleh data di lapangan sebagai bahan pertimbangan untuk rencana selanjutnya (Wawancara dengan Ekowanti, S.E.I, bagian *marketing* KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017).

Pengawasan pembiayaan di KSPPS BMT Walisongo berupa silaturahmi dikerjakan oleh bagian *marketing* dan hasil kunjungan tersebut diserahkan kepada bagian manajer untuk dianalisis lebih lanjut dan dilakukan pembinaan kepada anggota debitur apabila diperlukan. Upaya pembinaan ini ditujukan kepada para anggota yang memiliki permasalahan dalam menjalankan usahanya. Permasalahan yang dihadapi oleh anggota debitur biasanya diketahui melalui proses *sharing* saat wawancara, dan pencarian solusi dikerjakan secara bersama antara KSPPS BMT Walisongo dengan anggota debitur (Wawancara dengan Heru Setyawan, S.E.I, *marketing* KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017).

Pengawasan pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dilakukan guna memantau sejauh mana keberhasilan BMT dalam melaksanakan pembiayaan. Dalam pengawasan tersebut, akan ditemukan debitur dengan pembiayaan lancar serta debitur dengan pembiayaan bermasalah. Dari kedua hal tersebut, maka debitur dengan pembiayaan bermasalah perlu penanganan khusus (Wawancara dengan Hafidhoh, S.E selaku *teller* KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017).

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu resiko yang mungkin dialami oleh KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada proses penyaluran dana yang telah dilakukan oleh anggota itu terjadi hal-hal seperti kurang lancar. Berikut ini merupakan

kategori pembiayaan bermasalah (wawancara dengan Sumiyati S.E.I dan Drs Nuryanto pada Kamis, 4 Mei 2017):

- a. Pembiayaan Tidak Lancar
 - 1) Tidak mengangsur sebanyak 2 kali angsuran berturut-turut.
 - 2) Jumlah pembayaran tidak sesuai dengan besar angsuran.
- b. Pembiayaan Macet
 - 1) Setelah jatuh tempo 3 bulan
 - 2) Anggota pailit maksimal 3 bulan
 - 3) Anggota meninggal dunia dan ahli waris sanggup melanjutkan dan atau melunasi pembiayaan maksimal 1 tahun.
- c. Pembiayaan Tidak Tertagih
 - 1) Meninggal dunia ahli waris tidak sanggup melanjutkan atau melunasi pembiayaan.
 - 2) Pembiayaan macet 24 bulan setelah jatuh tempo.
 - 3) Bangkrut/ pailit karena bencana alam, yang secara teknis tidak bisa diantisipasi.
 - 4) Setelah melalui dua kali pembaharuan akad kredit

Terjadinya pembiayaan bermasalah merupakan indikator penentu kinerja KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian yang cepat, tepat, akurat dan memerlukan tindakan penyelamatan serta penyelesaian dengan segera.

C. Faktor Pendukung dan Penghambat Penerapan Akad *Murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang

1. Faktor Pendukung
 - a. Legalitas KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang melalui Kantor Pelayanan Koperasi dan UMKM Provinsi Jawa Tengah Nomor: 14119/BH/KDK.II/2006 tanggal 27 November 2006. Dengan adanya legalitas tersebut KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang mendapatkan perlindungan hukum oleh pemerintah. Maka dari itu, diharapkan mampu meminimalisir keraguan masyarakat terhadap KSPPS.
 - b. Pengurus KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yang mumpuni dalam bidang perkoperasian. Dengan adanya tenaga ahli, KSPPS mampu mengembangkan perusahaan dengan baik serta mampu meminimalisir

kemungkinan kerugian yang dapat terjadi. Dalam hal ini yaitu usaha mengembangkan produk pembiayaan *murabahah*.

- c. Persyaratan pengajuan pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yang mudah sehingga mampu bersaing dengan koperasi yang lain. Masyarakat umum cenderung selektif dalam memilih lembaga keuangan yang sekiranya mampu membantunya dalam mengembangkan usaha melalui pembiayaan. dengan persyaratan yang mudah, diharapkan KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang dapat bersaing dengan koperasi yang lain.
 - d. Letak KSPPS BMT Walisongo yang dekat dengan pusat keramaian yaitu pasar Mijen Semarang sehingga masyarakat mudah untuk menemukan lokasi KSPPS. (wawancara dengan Drs. Nuryanto, manajer KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017)
2. Faktor Penghambat
- a. Persaingan dengan pihak koperasi yang lain yang semakin ketat dalam inovasi akad pembiayaan masing-masing koperasi
 - b. Lokasi yang berdekatan dengan koperasi-koperasi yang lain. dengan kondisi semacam ini, KSPPS BMT Walisongo Mijen harus bekerja ekstra untuk memperkenalkan diri dengan masyarakat luas
 - c. Perubahan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) yang mampu mempengaruhi stabilitas penyelenggaraan pembiayaan
 - d. Kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap koperasi syari'ah. Hal ini terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap konsep koperasi syariah.
 - e. Teknologi yang semakin pesat pertumbuhannya sehingga mampu mempengaruhi pengurus maupun anggota dalam kegiatan pembiayaan
 - f. Kantor dan ruang kerja KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang yang berukuran kecil. Hal tersebut mampu menghambat gerak pengurus dalam pekerjaannya sehari-hari di KSPPS. (wawancara dengan Drs. Nuryanto, manajer KSPPS BMT Walisongo Mijen Semarang pada Kamis, 4 Mei 2017)