

**ANALISIS APLIKASI AKAD MURABAHAH
PADA PEMBIAYAAN PRODUKTIF DI KJKS BMT HUDATAMA
SEMARANG**



Tugas Akhir

Diajukan Guna Memenuhi Tugas Akhir dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (D3)

Dalam Ilmu Perbankan Syariah

Oleh :

RAFIKA KHOIRUNNISA

NIM. 122503090

PROGRAM STUDI D3 PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2015 M

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran

Hal : Naskah Tugas Akhir (TA)

a. n. Rafika Khoirunnisa

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah saya mengadakan koreksi dan perbaikan seperlunya maka bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir (TA) Saudari:

Nama : Rafika Khoirunnisa

Nim : 122503090

Judul TA : Analisis Aplikasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Produktif :
Praktik pada KJKS BMT Hudatama Semarang

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut segera diujikan.

Demikian harap maklum.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, Mei 2015

Ade Yusuf Mujaddid, H., M.Ag.

NIP: 19670119 1998031 002

MOTTO

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Carilah harta dengan jalan yang barokah karena harta yang barokah akan
menuntunmu menuju jannah

PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan kepada :

1. Orang Tua saya yang saya cintai yang senantiasa mendidik dan merawat saya dengan penuh kasih sayang. Terima kasih untuk semua pengorbanan dan nasehati yang kalian berikan kepada saya.
2. Bapak ibu dosen yang telah memberikan ilmu dalam kegiatan perkuliahan
3. Saudara saudara saya, yang memberi saya dukungan secara moril dan materiil agar saya tetap optimis
4. Teman dan sahabat sahabat yang senantiasa saling menyemangati untuk terus optimis
5. Pihak KJKS BMT Hudatama yang telah membantu saya untuk melakukan penelitian Tugas Akhir
6. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini. Penulis hanya menghaturkan sebuah ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya. Seiring doa semoga Allah senantiasa memberi rahmat dan keselamatan kepada kita semua. Amin

DEKLARASI

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

Semarang, Mei 2015

Deklarator

Rafika Khoirunnisa

ABSTRAKSI

Penelitian ini berjudul Analisis Aplikasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Produktif, Praktik KJKS BMT Hudatama Semarang (dengan pembimbing Ade Yusuf Mujaddid, H., M.Ag). Pada produk pembiayaan akad murabahah akad yang paling sering digunakan di Lembaga Keuangan Syariah, karena kemudahan operasional dan kepastian keuntungan yang diperoleh. Begitu pula yang ada pada KJKS BMT Hudatama Semarang, murabahah mendominasi pada pembiayaan yang ada di sana, namun demikian masih banyak masyarakat yang belum begitu mengerti apa murabahah itu. Untuk itu penulis ingin membahas tentang bagaimana penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan untuk jual beli usaha produktif dan bagaimana persepsi masyarakat di lingkungan sekitar mengenai pembiayaan untuk jual beli barang untuk usaha produktif.

Jenis Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*). Tujuan penelitian lapangan adalah untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan suatu unit sosial : individu, kelompok, dan lembaga atau masyarakat yang berkaitan langsung dengan masalah dan penelitian ini, teknik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap fakta atau gambaran mengenai data-data yang telah diperoleh dari KJKS BMT Hudatama

Kata kunci : akad murabahah, barang produktif, KJKS BMT Hudatama Semarang

Kata Pengantar

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah mencurahkan segala rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA) sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya program D3 perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.

Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan nabi Muhammad SAW, Nabi pembawa rahmat bagi makhluk sekalian alam, keluarga, sahabat dan kepada kita umatnya. Semoga kita termasuk umat yang memperoleh syafaat di Yaumul Qiyamah nanti. Amin

Melalui pengantar ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu dalam penulisan TA inii, atas dukungan dan motivasi yang diberikan. Pada kesempatan ini, secara lebih khusus, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof Dr. H. Muhibbin, M.Ag selaku rector UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak Drs. Muhammad Fauzi, MM selaku ketua prodi D3 Perbankan Syariah
4. Bapak Ade Yusuf Mujaddid, H., M.Ag selaku pembimbing Tugas Akhir yang berjasa membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini
5. Untuk Bapak dan Ibu Dosen Prodi Perbankan Syariah yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat yang telah kalian berikan selama saya menuntut ilmu di UIN Walisongo Semarang

6. Ibu Amelia Nuralata selaku HRD yang telah memberikan izin dan bimbingan untuk melakukan penelitian

Akhir kata , penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya TA ini.

Semarang, Mei 2015

Penulis

Rafika Khoirunnisa

NIM: 122503090

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat penelitian	5
D. Kajian Pustaka.....	6
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan	

BAB II POKOK BAHASAN

A. Pengertian	11
B. Syarat Murabahah.....	13
C. Rukun Murabahah	19
D. Landasan Hukum.....	19

BAB III	GAMBARAN UMUM KJKS BMT HUDATAMA SEMARANG	
	A. Sejarah pendirian BMT Hudatama Semaang dan Legalitas...	26
	B. Visi dan Misi BMT Hudatama.....	28
	C. Struktur Organisasi.....	29
	D. Kepenguurusan KJKS BMT Hudatama.....	33
	E. Domisili kantor.....	34
	F. Keorganisasian.....	35
	G. Syarat menjadi Anggota BMT Hudatama	35
	H. Produk-produk BMT Hudatama	36
	I. Problematika yang dihadapi BMT Hudatama.....	43
	J. Prestasi BMT Hudatama	44
BAB IV	PEMBAHASAN DAN ANALISA	
	A. Penerapan akad Murabahah pada pembiayaan produktif pada KJKS BMT Hudatama Semarang	45
	B. Hasil Analisis.....	58
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	56
	B. Saran.....	57
	C. Penutup	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

- Azwar, Sarifudin, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998
- Brosur Produk Pembiayaan BMT Hudatama Semarang
- Brosur Produk Simpanan BMT Hudatama
- Company profile BMT Hudatama Semarang
- Danupranata, Gita, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta : Salemba Empat, 2013
- Haid, Sutrisno, *Metode Research Jilid 1*, Jakarta : Andi offset, 1993
- Himpunan fatwa DSN-MUI
- Ilmi, Makhlamul, *Teori & Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta :
UII Press, 2002
- Karim, Adimarwan, *Bank Islam*, Jakarta : PT Raja Grafindo, 2004
- Remy, Sutan, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan
Indonesia*. Jakarta : Pustaka Utama, 1999
- Rianse, Usman, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Bandung: Alfabet, 2012
- Tuwu, Alimuddin, *Pengantar Metode Penelitian*, Jakarta : UI Press, 1993
- Ridwan, Muhammad, *Pendirian Baitul Mal wat-Tamwil*, Yogyakarta : Citra Media,
2006
- Wawancara dengan Kabag Operasional pada Jum'at 6 Maret 2015 pukul 13.00
- Wiiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005



KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka, KM. 02 Ngaliyan Telp/Fax (024)07601291 Semarang

PENGESAHAN

Atas Nama : Rafika Khoirunnisa

NIM : 122503090

Judul : "Analisis Aplikasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Produktif Di KJKS BMT Hudatama Semarang"

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal :

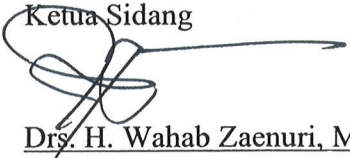
26 Mei 2015

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Diploma (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2014/2015 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 26 Mei 2015

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang


Drs. H. Wahab Zaenuri, MM.

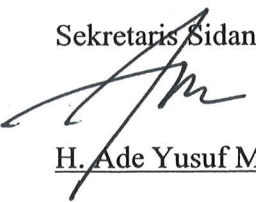
NIP. 19690908200003001

Penguji I


Prof. Dr. H. Mujiyono, MA.


NIP. 195902151985031005




H. Ade Yusuf M, M.Ag.

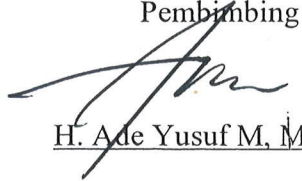
NIP. 19670119 1998031 002

Penguji II


Drs. Ghufron Ajib, M.Ag.

NIP. 196603251992031001

Pembimbing


H. Ade Yusuf M, M.Ag.

NIP. 19670119 1998031 002

DEKLARASI

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

Semarang, 12 Mei 2015



Deklarator

Rafika Khoirunnisa

BAB I

A. Latar Belakang

Secara konsepsi BMT adalah suatu lembaga yang di dalamnya mencakup dua jenis kegiatan sekaligus, yaitu: (1) kegiatan mengumpulkan kekayaan dari berbagai sumber seperti zakat, infaq, dan sedekah, dan lain-lain yang dapat dibagikan/dialurkan kepada yang berhak, dalam mengatasi kemiskinan; (2) kegiatan produktif yang berhak dalam rangka menciptakan nilai tambah baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang bersumber daya manusia.

BMT direkayasa menjadi lembaga solidaritas sekaligus lembaga ekonomi rakyat kecil untuk bersaing di pasar bebas. BMT berupaya mengkombinasikan unsure-unsur iman, taqwa, uang, materi secara optimal sehingga diperoleh efisien dan produktif dan dengan demikian membantu para anggotanya untuk dapat bersaing secara efektif. Semakin besar nilai tambah baru yang dapat diciptakan semakin besar dana yang dapat dialurkan kepada sayap solidaritas dan semakin cepat teratasi kemiskinan di sekitar lokasi BMT.

Pertanyaan mendasar adalah mengapa BMT diperlukan. Jawabnya tertuju pada keberpihakan kita terhadap kondisi perekonomian rakyat. Ekonomi kerakyatan, yang sebenarnya telah lahir sejak tahun 1932 (oleh Bung Hatta), diartikan “rakyat itu berdaulat alias raja atas dirinya” baik di bidang politik maupun ekonomi. Jawaban atas pertanyaan di atas adalah : Pertama : walaupun kita telah melaksanakan pembangunan berencana terus menerus selama kurang seperempat abad dan kita telah banyak mencapai kemajuan dalam dalam berbagai bidang, namun haruslah diakui masalah fundamental yang menyangkut lapangan kerja belumlah terselesaikan. Kedua : upaya pengentasan kemiskinan khususnya dengan memajukan pengusaha kecil belum juga menunjukkan hasil maksimal. Oleh karena itu, kita masih harus dengan serius melakukan pengembangan usaha kecil yang semakin optimal sebagai salah satu kelompok strategis untuk memperbaiki perekonomian rakyat

Visi BMT harus mengarah pada upaya untuk mewujudkan BMT menjadi lembaga yang mampu meningkatkan kualitas ibadah anggota (ibadah dalam arti yang luas), sehingga mampu berperan sebagai wakil-pengabd Allah swt, memakmurkan

kehidupan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Suatu BMT tetap harus memenuhi kriteria-kriteria layaknya sebuah bank syariah besar dan beribu-ribu nasabahnya. Salah satu alasan yang sederhana adalah sebuah lembaga yang mengelola uang masyarakat, tentunya harus kredibel, dapat dipercaya oleh masyarakat. Siapapun pasti ingin dirinya diyakinkan bahwa uang yang dia simpan di suatu BMT aman dari risiko apapun dan setiap saat dapat mengambil uangnya kembali

Dengan mengusung Visi “Menjadi lembaga keuangan syariah kebanggaan umat yang amanah, sehat, dan profesional dengan mengembangkan pola kemitraan untuk pemberdayaan ekonomi dalam kerangka dakwah”, Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Hudatama ini mampu mengukir aset 305.3 Miliar sampai dengan tahun 2015. Perkembangan aset dan didukung dengan adanya 5 kantor cabang mampu mengantarkan BMT Hudatama berkembang pesat di wilayah Semarang. Perkembangan tersebut tentu saja dipengaruhi oleh banyak faktor seperti peningkatan kinerja karyawan, etos kerja yang profesional, motivasi untuk berprestasi. Etos kerja yang diterapkan di KJKS BMT Hudatama juga berbanding lurus dengan prinsip dan norma-norma yang sesuai syariat islam.

KJKS BMT Hudatama memberikan layanan berupa jasa keuangan dengan prinsip syariah, yaitu simpanan dan pembiayaan (Baitul Tamwil) serta pengelolaan dana sosial (Baitul Maal).

Pertumbuhan lembaga keuangan dan penambahan jumlah anggota setiap tahunnya membawa perkembangan kinerja keuangan pula pada KJKS BMT Hudatama. Dengan penghimpunan dana yang terkumpul banyak maka penyaluran pembiayaan juga akan tersalurkan secara baik dan optimal kepada masyarakat yang membutuhkan jasa pembiayaan. Dengan demikian, KJKS BMT Hudatama berkembang menjadi salah satu Lembaga Keuangan Mikro yang penting di Indonesia, yang dilihat dari segi kinerja keuangan maupun jumlah masyarakat yang dilayaninya.

Lembaga keuangan KJKS BMT Hudatama didirikan untuk masyarakat dengan prinsip operasional yang didasarkan atas prinsip bagi hasil, jual beli, dan titipan.

Produk-produk pada KJKS BMT Hudatama meliputi produk penghimpunan dana dan penyaluran dana dalam bentuk simpanan, deposito, dan pembiayaan. Produk simpanan juga disesuaikan dengan kebutuhan anggota yang bermacam-macam dari kebutuhan untuk keperluan materi maupun keperluan ibadah. Sedangkan produk pembiayaan yang terdapat dalam KJKS BMT Hudatama meliputi Mudharabah, Murabahah, dan Ijarah. Prinsip pembiayaan tersebut tentu saja sesuai dengan ketentuan Islam dengan tidak mengambil bunga atau riba.

Dari beberapa produk pembiayaan, murabahah merupakan produk pembiayaan yang paling sering digunakan. Karena murabahah dianggap mudah operasional dan kepastian keuntungan yang didapat oleh KJKS BMT Hudatama.

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah atau mark-up, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar cost-plus profit. Pada murabahah dengan prinsip harga pokok dan margin telah diketahui oleh kedua belah pihak dan didasarkan atas suka sama suka. Oleh karenanya menjadi hal yang sangat menarik apabila kita mengerti lebih dalam tentang kebijakan yang diberikan Lembaga Keuangan Syariah dalam menentukan harga jual murabahah.

Untuk merealisasikan konsep ideal tersebut, Lembaga Keuangan Syariah harus dikelola secara optimal berdasarkan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariah Islam yaitu menjunjung tinggi amanah dan kejujuran.

Meskipun demikian, walaupun pembiayaan murabahah sudah familiar di lembaga keuangan syariah namun masih banyak masyarakat yang belum begitu paham bagaimana prinsip murabahah dan bagaimana operasionalnya terutama dalam operasional di KJKS BMT Hudatama. Sehingga dari paparan di atas penulis tertarik untuk kajian penelitian tentang

“ANALISIS APLIKASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN PRODUKTIF DI BMT HUDATAMA SEMARANG”.

B. Rumusan Masalah

a. Bagaimana penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan murabahah untuk jual beli barang yang bersifat produktif di KJKS BMT Hudatama?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

a) Untuk mengetahui bagaimana penerapan pembiayaan akad murabahah pada produk pembiayaan jual beli produktif di KJKS BMT Hudatama Semarang

b) Untuk mengetahui apa persepsi yang diperoleh oleh anggota KJKS BMT Hudatama Semarang sehingga banyak yang memilih pembiayaan murabahah

b. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan memperoleh manfaat bagi yang terkait antara lain :

a) KJKS BMT Hudatama

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan tambahan dan masukan bagi KJKS BMT Hudatama agar dapat berkembang lebih baik lagi sesuai dengan ketentuan akhlak dan prinsip syariah

b) Bagi Penulis

Diharapkan penulis mendapatkan tambahan pengetahuan yang selama ini hanya didapat secara teoritis. Dan penulis mengharapkan dapat menerapkan praktiik murabahah yang sesungguhnya Lembaga Keuangan Syariah

c) Masyarakat

Diharapkan penelitian ini menjadi masukan atau bahan yang bermanfaat sebagai sumber informasi tambahan serta menambah khasanah bacaan ilmiah

D. Kajian Pustaka

Menurut Muhammad Syafii Antonio (2001:101) Bank Syariah. Murabahah yaitu jual beli barang pada harga asal dengan menambah keuntungan yang disepakati.

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah (2003:311) adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Dari pendapat di atas maka penulis memaparkan bahwa murabahah merupakan jual beli dengan menyebutkan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.

E. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (field research). Tujuan penelitian lapangan adalah untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan suatu unit sosial : individu, kelompok, dan lembaga atau masyarakat.

1. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari . Data primer juga disebut istilah data asli. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah buku dan hasil wawancara langsung yang dilakukan dengan kepala bagian operasional dan HRD di KJKS BMT Hudatama Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diambil dari sumber kedua atau bukan dari sumber aslinya. Data sekunder bisa bentuk data yang tersaji dalam bentuk tabel, grafik, dan lain sebagainya.

Data sekunder adalah data yang mendukung data primer dan dapat diperoleh dari luar objek penelitian . Ini adalah segala data yang tidak berasal dari sumber data primer yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan objek penelitian baik yang membentuk buku, karya tulis, dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian

2. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, karena jenis penelitiannya menggunakan penelitian lapangan (field research), maka metode pengumpulan datanya dilakukan melalui :

a. Observasi

Metode observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung selama magang di KJKS BMT Hudatama.

Metode observasi atau pengamatan dalam istilah sederhana adalah proses di mana peneliti atau pengamat melihat situasi penelitian.

b. Wawancara

Pengertian wawancara disini adalah kegiatan mencari bahan (keterangan atau pendapat) melalui tanya jawab lisan dengan siapa saja yang diperlukan. Wawancara diadakan untuk mengungkapkan latar-belakang, motif-motif yang ada di sekitar masalah yang diobservasi.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah catatan peristiwa baik berbentuk tulisan, gambar, karya-karya monumental, metode ini digunakan untuk menguatkan data-data yang telah didapatkan. Metode dokumentasi ini digunakan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan kegiatan di KJKS BMT Hudatama Semarang.

3. Teknik Analisis Data

Menurut Bogdan dan Biklen, analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan pada orang lain.

Dalam penelitian ini,, peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif, seperti kita ketahui bahwa metode deskriptif dirancang untuk mengumpulkan informasi tentang keadaan-keadaan nyata sekarang. Tujuan utama kita dalam menggunakan metode ini adalah untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu

Dengan menggunakan analisis data dimana peneliti menggambarkan tentang gambaran kondisi dan situasi di KJKS BMT Hudatama Semarang untuk mendeskripsikan makna data atau fenomena yang dapat ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukkan bukti-buktinya.

Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari wawancara, observasi maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di KJKS BMT Hudatama Semarang.

F. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri atas empat bab dengan sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: Pembahasan umum tentang murabahah, pengertian murabahah, syarat murabahah, rukun murabahah, dan landasan teori tentang murabahah,

BAB III: Mengulas tentang kondisi umum KJKS BMT Hudatama Semarang, sejarah berdirinya KJKS BMT Hudatama Semarang, struktur organisasi, dan produk-produk KJKS BMT Hudatama Semarang

BAB IV: Mengulas tentang aplikasi akad murabahah yang diterapkan di KJKS BMT Hudatama Semarang.

BAB V: Sebagai bab penutup dari keseluruhan rangkaian pembahasan dan berisi kesimpulan, saran, dan kesimpulan

BAB II

POKOK BAHASAN

A. Pengertian

Secara etimologi murabahah berasal dari kata *rabaha* dari bahasa arab artinya keuntungan sedangkan menurut para ulama kontemporer Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyertakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli¹. Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memebri tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.

Dalam fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang murabahah, sebagai landasan syariah transaksi murabahah adalah sebagai berikut: pada bagian pertama angka 9 disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang daari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank. Sedangkan menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 ayat (1) , yang dimaksud dengan akad murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Adapun pengertian murabahah menurut para ahli sebagai berikut :

Menurut Karim (2004:88), Bank Islam. Murabahah, yang berasal dari Ribhu (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Menurut Zulkifli (2003:90), Perbankan Syariah Panduan Praktis. Transaksi murabahah adalah skim dimana bank bertindak selaku

¹ Adiwarman Karim, *Bank Islam*, Cet. Ke 2. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004

pembeli. Kemudian bank akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan harga beli ditambah margin (Ribhun) yang disepakati.

Dalam islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidaklah bersifat islami. Sebagai contoh, setiap perdagangan atau penjual harus menyatakan kepada pembeli bahwa barang atau benda tersebut layak dipakai dan tidak ada cacat. Atau seandainya ada cacat maka itu pun harus diungkapkan dengan jelas.

Dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka, seperti yang tercantum dalam hadits :

عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (سنن ابن ماجه، تحقيق الألباني : صحيح)

“*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka*” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah).

Apabila pembeli tidak menyukai barang yang akan dibeli, dan pembeli menyatakan batal sebelum akad diijabkan, maka jual beli itu tidak sah dan harus diterima dengan lapang dada oleh masing-masing pihak.²

Murabahah adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari di BMT karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, serta dengan *risk-factor* yang ringan untuk diperhitungkan. Dalam penerapan, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang halal tertentu yang dibutuhkan anggota. Mula-mula BMT membeli barang sebagaimana dimaksud kepada pihak ketiga dengan harga tertentu, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, untuk selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah ditambah
keuntungan

² Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005, h. 13

(*mark-up*) yang disepakati bersama. Besarnya keuntungan yang diambil BMT atas transaksi murabahah tersebut bersifat 'constant', dalam pengertian tidak berkembang dan tidak pula berkurang, serta tidak terkait apalagi terikat oleh fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Keadaan ini berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh anggota kepada BMT.³

B. Syarat Murabahah

Dalam murabahah dibutuhkan beberapa syarat, antara lain :

1. Mengetahui harga pertama (Harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan murabahah, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal, jika tidak mengetahuinya, maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

2. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

3. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.

Syarat ini diperlukan dalam murabahah dan tauliyah, baik ketika jual beli dilakukan dengan penjual pertama atau orang lain. Serta baik keuntungan dari jenis harga pertama atau bukan, setelah jenis

³ Makhalul Ilmi, *Teori & Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2002, h. 38

keuntungan disepakati berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya, misalkan dirham ataupun lainnya. Jika modal dan benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan, selain dirham dan dinar, tidak boleh diperjualbelikan dengan cara murabahah atau tauliyah oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan. Hal ini karena murabahah atau tauliyah adalah jual beli dengan harga pertama, dengan adanya tambahan keuntungan dalam sistem murabahah.

4. Sistem murabahah dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.

 Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem murabahah. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

5. Transaksi pertama harus sah secara syara'

 Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara murabahah, karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan

➤ **Syarat-syarat Jual Beli Murabahah menurut Mazhab Syafi'i**

A. Syarat orang yang melakukan akad meliputi empat hal, yaitu:

- 1) Faham, yaitu baligh dan berakal, baik agamanya dan hartanya. Maka tidak sah akad jual belinya anak kecil meskipun telah diuji, begitu pula orang gila dan orang yang dicegah bertasharruf karena dia bodoh.

- 2) Tidak ada pemaksaan dengan jalan yang tidak benar. Maka tidak sah akad orang yang dipaksa pada barangnya tanpa hak, berdasarkan firman Allah, "...kecuali perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka" (QS An-Nisa:29)
- 3) Islam, untuk orang yang membeli mushaf, kitab-kitab hadits dan atsar salaf, serta kitab-kitab fikih yang didalamnya terdapat bacaan al-Quran dan hadits serta atsar salaf. Agar tidak terdapat penghinaan kepada itu semua, maka tidak sah bagi orang kafir untuk membeli mushaf dan kitab-kitab lainnya. Begitu juga tidak sah bagi orang kafir untuk membeli hamba sahaya, menurut pendapat yang lebih kuat, karena dalam hal itu terdapat usaha merendahkan orang islam. Hal ini berdasarkan firman Allah, "*Dan Allah sekali-sekali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk memusnahkan orang-orang yang beriman.*"
- 4) Hendaknya pembeli bukan orang kafir yang diperangi atau orang yang memerangi. Hal ini berlaku pada jual beli alat alat perang, seperti pedang, tombak, dan sebagainya. Karena senjata-senjata itu dapat memperkuat posisi orang-orang yang sedang diperangi.

B. Syarat sighthat 13 macam yaitu:

- 1) Berbentuk pembicaraan, misalnya salah satu pihak mengatakan kepada yang lainnya: "Aku menjual barang ini". Kalau misalnya yang dikatakan adalah: "Aku menjual untuk Zaid." Maka sighthat jual belinya tidak sah.
- 2) Pembicaraan itu harus ditujukan kepada orang yang diajak bicara secara keseluruhan. Misalnya dengan mengucapkan, "Aku menjual kepadamu". Namun bila yang dikatakan adalah: "Aku menjual kepada tanganmu atau kepalamu", maka sighthat jual belinya tidak sah.
- 3) Qabul berasal dari orang yang keluar perkataannya. Apabila memulai ijab kemudian diterima oleh orang lain yang bukan wakilnya, maka jual belinya tidak sah.

Bila orang yang diajak bicara meninggal sebelum menerima ijab qabul kemudian diterima oleh ahli warisnya, maka tidak diadakan jual beli.

- 4) Orang yang pertama menyebutkan dengan perkataan harga dan barang yang dihangakan. Seperti mengucapkan, "Aku menjual barang ini dengan harga sekian", atau "Aku membeli darimu barang ini dengan harga sekian"
- 5) Kedua orang yang berakad harus bermaksud dengan arti lafadz yang diucapkan. Bila lafadz ijab dan qabul keluar begitu saja dari mulutnya, atau ia bergurau tanpa bermaksud memindahkan kepemilikannya atau ingin memiliki suatu barang, maka tidak sah jual belinya
- 6) Orang yang pertama meneruskan ijab yang ia ucapkan sampai kepada qabul, dan kemampuan dua pihak masih terus ada sampai ucapan qabulnya sempurna. Apabila seorang penjual mengatakan "aku menjual padamu", kemudian ia gila, atau pingsan sebelum diterima oleh pihak lain, maka batal akadnya.
- 7) Pemisah antara lafaz ijab dan qabul tidaklah lama, baik berupa tulisan atau isyarat, atau orang bisu dengan diam yang lama. Pemisah yang lama adalah sesuatu yang membuat perasaan berpaling dari qabul. Adapun pemisah yang sebentar dengan diam, tidaklah merusak akad karena tidak ada sesuatu yang membuat perasaan berpaling dari qabul
- 8) Antara ijab dan qabul tidak dipotong oleh pembicaraan lain yang keluar dari akad, meskipun sebentar. Sehingga pemisah yang sebentar itu bisa saja merusak akad karena adanya pembicaraan yang lain, meskipun kedua pihak belum berpisah dari majelis. Karena di situ terdapat perasaan berpaling dari qabul.
- 9) Orang yang mengucapkan ijab tidak merubah ucapannya sebelum pihak yang lain menerimanya. Bila ia mengatakan, "Aku menjual padamu dengan harga

lima dirham,” sebelum pihak lain menerimanya, maka akad tidak sah.

10) Sighatnya terdengar. Artinya bila masing-masing pihak yang sedang melakukan akad dan orang-orang yang berada di dekatnya tidak mendengar sighat tersebut, maka akadnya dianggap tidak sah.

11) Ijab dan qabul secara lafaz maupun makna haruslah cocok dan serasi. Apabila keduanya berbeda, maka akadnya tidak sah.

12) Tidak menta'liq (menggantungkan jual beli) dengan sesuatu yang tidak dibutuhkan oleh akad. Misalmya dengan mengatakan :”jika si Fulan datang maka aku menjual kepadamu barang ini,” atau “Aku menjual rumah ini jika si Fulan menghendaki atau jika Allah menghendaki,”. Hal ini dikarenakan jual beli semacam itu menuntut adanya pelaksanaan. Adapun jika menta'liq dengan sesuatu yang dibutuhkan oleh akad, seperti mengucapkan: ”Aku menjual kepadamu barang ini dengan harga sekian, jika kamu menghendaki,” kemudian dijawab: “Aku membelinya,” maka sah akadnya, karena ta'liq semacam ini tidak menafikan aqad, dan justru menjelaskan tuntunan akad.

13) Akadnya tidak dibatasi dengan ukuran waktu tertentu. Jika seorang penjual mengatakan: “Aku menjual rumah ini dengan harga seribu dirham dalam jangka waktu satu bulan”, maka akadnya tidak sah, karena akadnya tidak sah, karena akad jual beli menuntut waktu selamanya.

C. Rukun Murabahah

- a) Ada penjual (*ba'i*)
- b) Ada pembeli (*musytari*)
- c) Ada objek yang dijualbelikan (*mabi'*)
- d) Ada harga jual yang disepakati kedua belah pihak (*tsaman*)

e) Akad jual beli (*shigat*)⁴

D. Landasan hukum

Al-Qur'an

Ayat murabahah terdapat pada QS An-nisa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونُوا

بِجَارَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antarakalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Kasih Sayang kepada kalian.”

QS Al Baqarah ayat 275

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...padahal Allah telah mengharamkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Al-Hadits

⁴ Gita Danupranata. *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta : Salemba Empat, 2013, h.110

a) Hadits tentang jual beli murabahah

عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (سنن ابن ماجه، تحقيق الألباني : صحيح)

“*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

b) Hadits tentang jual beli murabahah

HR. Bukhari, Kitab Al Buyu’:

عَنْ مُحَمَّدٍ لَا بَأْسَ الْعَشْرَةَ بِأَحَدٍ عَشْرٍ وَيَأْخُذُ لِلنَّفَقَةِ رِبْحًا وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
لِهِنْدٍ خُذِي مَا يَكْفِيكِ وَوَلَدَكَ بِالْمَعْرُوفِ (صحيح البخاري)

Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan bersabda Nabi saw kepada Hindun:” *Mengambililah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anak mu dengan sesuatu yang baik.*”

Fatwa DSN-MUI

Dalam melaksanakan transaksi murabahah, ketentuan atau aturan yang perlu diperhatikan yaitu ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia maupun pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI)

Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan transaksi murabahah antara lain adalah:

1. Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah,
2. Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah,
3. Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Diskon Dalam Murabahah,
4. Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, dan
5. Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 28 Maret 2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah.

Fatwa DSN-MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah.

Terkait dengan permintaan pembiayaan murabahah kepada lembaga keuangan syariah, lembaga keuangan syariah tersebut dapat meminta uang muka untuk menunjukkan kesungguhan nasabah. Adapun ketentuan-ketentuan terkait dengan uang muka dalam murabahah diatur lebih lanjut dalam Fatwa DSN-MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah, sebagai berikut:^[14]

- a. Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- c. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.

- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada na

3. Fatwa DSN-MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah.

Salah satu prinsip dasar dalam murabahah adalah penjualan suatu barang kepada pembeli dengan harga (tsaman) pembelian dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan, dalam praktiknya penjual dalam hal ini lembaga keuangan syariah terkadang memperoleh potongan harga (diskon) dari penjual pertama (supplier), dengan adanya diskon timbul permasalahan, apakah diskon tersebut menjadi hak penjual (LKS) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga sebelum diskon, ataukah merupakan hak pembeli (nasabah) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga setelah diskon. Untuk mendapat kepastian hukum, sesuai dengan prinsip syariah Islam, tentang status diskon dalam transaksi murabahah tersebut, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang potongan harga (diskon) dalam murabahah untuk dijadikan pedoman oleh LKS. Berikut ketentuan-ketentuan diskon dalam murabahah sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN-MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah.

- a. Harga (tsaman) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (qîmah) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- b. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Jika dalam jual beli murabahah

LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah.

- c. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- d. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

4. Fatwa DSN-MUI NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

Masyarakat banyak memerlukan pembiayaan dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) berdasarkan pada prinsip jual beli maupun akad lain yang pembayarannya kepada LKS dilakukan secara angsuran, dalam praktiknya terdapat nasabah yang mampu terkadang menunda-nunda kewajiban pembayaran, baik dalam akad jual beli maupun akad yang lain, pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan diantara kedua belah pihak dimana hal tersebut merugikan pihak LKS. Adapun terkait dengan hal tersebut DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah, yang berisi ketentuan sebagai berikut:

- a. Sanksi yang disebut dalam fatwa tersebut adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- b. Sedangkan terhadap nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.

- c. Terhadap nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
 - e. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
 - f. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

5. Fatwa DSN-MUI NO: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

Sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah, dalam hal nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS sering diminta nasabah untuk memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran tersebut, untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut ajaran Islam, DSN-MUI telah menetapkan Fatwa DSN-MUI NO: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah. DSN-MUI dalam fatwa tersebut membolehkan LKS untuk memberikan potongan dari kewajiban pembayaran terhadap nasabah dalam transaksi murabahah yang melakukan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Adapun besarnya

potongan sebagaimana dimaksud diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan
LKS.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Pendirian BMT Hudatama Semarang dan Legalitas

Sejarah Pendirian BMT Hudatama

KJKS BMT Hudatama didirikan pada tanggal 2 Oktober 1998 atas inisiatif remaja dan takmir masjid Al Huda yang pada awalnya berbentuk koperasi serba usaha (KSU) yang mengelola unit simpan pinjam pola syariah dan waserda (Warung Sederhana). Seiring dengan perkembangannya, BMT Hudatama memilih untuk fokus ke unit simpan pinjam karena dapat lebih banyak membantu pemberdayaan ummat, sehingga mengubah badan hukum menjadi koperasi jasa keuangan syariah (KJKS). Pendirian ini didasari pada semangat pemberian solusi kepada masyarakat, terutama kepada pengusaha kecil dan menengah supaya dapat bertumbuh dan berkembang, yang mengembangkan pola kemitraan sehingga usaha kecil dan menengah dapat menjadi penyangga ekonomi bangsa. KJKS BMT Hudatama adalah kepanjangan dari Koperasi Jasa Keuangan Syariah Baitul Maal wat Tamwil Hudatama. Secara harfiah bisa diartikan sebagai rumah untuk mengelola dana maal dan pemberdayaan.

Badan Hukum BMT adalah koperasi dibawah pembinaan Dinas Koperasi. BMT Hudatama sudah menjadi anggota Perhimpunan BMT Indonesia (PBMTI), Puskopsyah (Pusat Koperasi Syariah) Jawa Tengah.

Sejak tahun 2005 BMT Hudatama bergerak dalam usaha koperasi Simpan Pinjam. Tahun 2008 BMT agar lebih baik dalam melayani anggota memisahkan diri menjadi Baitul Maal Hudatama dan Baitut Tamwil Hudatama dimana masih dalam satu manajemen namun berbeda sasaran. Baitul Maal Hudatama fokus dalam mengelola dana Zakat, Infak

dan Shadaqah dan melakukan pemberdayaan kepada kaum dhuafa dan merupakan lembaga Non Profit Margin. Sedangkan Baitut Tamwil Hudatama fokus dalam melayani simpanan dan pembiayaan kepada anggota dan merupakan Lembaga Profit Margin.

BMT Hudatama memiliki badan hukum koperasi sehingga kekuasaan tertinggi ada di tangan Rapat Anggota Tahunan yang diadakan setiap tahun sekali, biasanya pada awal tahun. Oleh RAT mandat kepengurusan diserahkan kepada pengurus yang terdiri dari 5 orang yaitu Ketua, Sekretaris, Bendahara, Wakil Bendahara serta ada 3 orang Pengawas yang mengawasi kinerja pengurus.

Undang undang No. 25 tahun 1992 tentang perkoperasian disusun untuk mempertegas jati diri, kedudukan, permodalan dan pembinaan koperasi sehingga dapat lebih menjamin kehidupan koperasi sebagaimana diamanatkan oleh pasal 33 UUD 1945. Dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah nomor 9 tahun 1995 tentang pelaksanaan kegiatan usaha simpan pinjam oleh koperasi serta kepmen koperasi & UKM No. 91/Kep/M.KUKM/IX/2004 tentang petunjuk pelaksanaan kegiatan usaha KJKS maka semakin jelas bahwa kegiatan usaha jasa keuangan syariah perlu ditumbuh kembangkan.

Persyaratan penting perlu dimiliki oleh koperasi jasa keuangan syariah sebagai lembaga keuangan ialah harus menjaga kredibilitas atau kepercayaan dari anggota pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

KJKS memberikan layanan berupa jasa keuangan dengan prinsip syariah, yaitu simpanan dan pembiayaan (Baitul Tamwil) serta pengelolaan dana sosial (Baitul Maal). Dan pada tahun 2012 kami memperluas wilayah kerja menjadi tingkat propinsi. Sampai dengan tahun 2014 kami sudah memiliki 5cabang dan 1 kantor baitul maal untuk melayani kebutuhan masyarakat di wilayah Semarang dan sekitarnya.

Legalitas

1. Berdiri : 2 Oktober 1998
2. Badan hukum : Koperasi Jasa Keuangan Syariah
3. Pengesahan Akta Pendirian : 0233/BH/KWK.11-30/III/1999
4. Pengesahan Perubahan : 10/PAD/XIV/IV/2012
5. ID KOP : 3374040049
6. NPWP : 1.997.283.5-503

B. Visi dan Misi BMT Hudatama

Visi BMT Hudatama

Menjadi lembaga keuangan syariah kebanggaan ummat yang amanah sehat dan profesional dengan mengembangkan pola kemitraan untuk pemberdayaan ekonomi dan kerangka dakwah.

Misi BMT Hudatama

- a) Memberikan mutu layanan yang baik, amanah, profesional, risiko yang minimal.
- b) Meningkatkan pemberdayaan ekonomi masyarakat.
- c) Membantu dan memberikan solusi kepada usaha kecil dan menengah dalam memecahkan permasalahan permasalahannya.
- d) Meningkatkan peran dakwah bihaal kepada ummat.

C. Struktur Organisasi

Struktur organisasi adalah gambaran hubungan antara individu/ bagian atau devisi yang menunjukkan hierarki dan pola hukum. Ini juga diartikan sebagai suatu cara atau sistem dari aktivitas-aktifitas untuk mengurus

dalam suatu usaha dalam mencapai tujuan tertentu. Oleh karena itu dalam melakukan aktifitasnya KJKS BMT Hudatama sesuai dengan struktur organisasi yang ada agar dapat mencapai tujuan. Uraian kerja antar bagian pada perusahaan sehubungan dengan proses pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. Pengurus

Pengurus mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan Rapat Anggota Tahunan. (RAT)
- b. Mengajukan rencana kerja (RK) dan rencana anggaran pendapatan dan belanja (RAPB) BMT untuk dimintakan persetujuan dalam rapat anggota.
- c. Menerima laporan keuangan yang dapat dipertanggungjawabkan pelaksanaan tugas yang dijalankan Direktur Utama setiap bulan.
- d. Memutuskan penerimaan dan penolakan calon anggota baru serta memperhatikan anggota sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar.
- e. Memelihara kerukunan diantara anggota dan mencegah segala hal yang menyebabkan perselisihan.

2. Pengawas

Pengawas mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Memberikan penilaian terhadap keputusan-keputusan kegiatan BMT.
- b. Mengawasi dan menjaga agar pelaksanaan operasional BMT sesuai dengan ketentuan, arah, dan kebijakan yang telah ditetapkan rapat anggota.

- c. Memberikan saran atau pendapat kepada pengurus dan pengelola atau manager untuk pengajuan BMT.
- d. Melakukan pemeriksaan (audit) terhadap pengelola BMT.
- e. Membuat hasil laporan pengawasan BMT kepada rapat anggota .

3. Pengawas Syariah

Pengawas syariah mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Membantu terlaksananya pendidikan anggota yang dapat meningkatkan kualitas aqidah, syariah dan akhlaq anggota.
- b. Memastikan tata laksana manajemen dan pelayanan sesuai dengan syariah.
- c. Memastikan produk dan jasa KJKS sesuai dengan syariah.

4. Direktur Utama

Direktur Utamamempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Membina dan menjaga hubungan baik atau kerja sama secara positif dengan lembaga terkait baik instansi maupun swasta.
- b. Memberikan arahan dan bimbingan terhadap staff yang dibawahnya.
- c. Menjaga agar BMT dapat mencapai target kuantitatif dan kualitatif serta mampu memberikan tingkat pelayanan yang tinggi dengan tetap menjaga segala risiko.
- d. Mengembangkan kemampuan diri maupun staff yang dibawahnya melalui program pelatihan dan pengembangan terencana.

5. Kepala Cabang

Kepala Cabang mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Menyusun laporan baik operasional maupun keuangan secara rutin dan periodik.

- b. Melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap staf dalam melaksanakan tugas-tugasnya.
- c. Menyusun target-target operasional secara sistematis dan terukur.

6. Kabag Pembiayaan

Kabag Pembiayaan mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Mengembangkan kemampuan diri melalui training internal maupun eksternal.
- b. Melakukan proses pembiayaan sesuai standard operasional prosedur (SOP) yang berlaku.
- c. Melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap staf dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

7. Kabag Operasional

Kabag Operasional mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Mengatur cash flow.
- b. Mengadministrasikan jaminan.
- c. Melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap staf dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

8. Administrasi

Administrasi mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Memonitor pengadaan alat tulis kantor, barang barang percetakan dan peralatan kantor lainnya.
- b. Melakukan proses pencairan pembiayaan.
- c. Mencatat data pembiayaan yang disetujui maupun yang tidak disetujui

9. Teller

Tugas mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Memberikan pelayanan kepada anggota baik penarikan maupun penyetoran.
- b. Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiap hari.
- c. Mengatur dan menyiapkan pengeluaran uang tunai baik pembiayaan ataupun simpanan yang telah disetujui oleh manajer.
- d. Membuat laporan transaksi harian.
- e. Mengirim dan menyerahkan laporan transaksi kebagian administrasi dan keuangan.
- f. Mencatat data pembiayaan yang disetujui maupun yang tidak disetujui.

10. Account Officer

Tugas Account Officer mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Membuat terobosan mencari sumber dana alternatif.
- b. Membuat atau mengevaluasi produk produk BMT agar sesuai dengan kebutuhan pasar.
- c. Menyusun strategi sosialisasi, promosi, untuk meningkatkan penjualan produk.
- d. Menagih angsuran yang terlambat membayar.

11. Surveyor

Surveyor mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan data dan dokumen pemohon pembiayaan.
- b. Melakukan survey terhadap calon penerima pembiayaan.

D. Kepengurusan KJKS BMT Hudatama :

1. Pengawas keuangan
 - a. Ketua : Drs. H. Mahno Raharjo, M.Si
 - b. Anggota : Drs. H. Soeroto HS, M.Si
Ir. H. Suharto MS

2. Dewan Pengawas Syariah
 - a. Drs H. Haerudin, M.T
 - b. Syamsudin Salim, M.Ag

3. Pengurus
 - a. Ketua : Ir. H. Mohammad Saleh, M.Si
 - b. Wakil Ketua : Ir. Hj. Lies Herawati
 - c. Sekretaris : H. Nursodik, S.Pd
 - d. Bendahara : Dra. Hj. Suhermini, M.Si
 - e. Wakil Bendahara : Sri Hastuti, BA

4. Manajemen
 - a. Direktur Utama : Khoiridin, S.Pd, M.Si
 - b. Manager Operasional : Bancol, S.E
 - c. Manager Pemasaran : Robi Aryanto, S.E
 - d. Kabid Baitul Maal : Indah Kusumastuti,
A.Md.Kom
 - e. Kepala Biro SPI & IT : Bubun Hoerudin, S.E, M.M
 - f. Kepala Cabang Sampangan : Nur Malik Saefudin, S.Ag
 - g. Kepala Cabang Mangkang : Hani'am Mari'a, S.E
 - h. Kepala Cabang Tembalang : Tri Wiyanto, S.Sos
 - i. Kepala Cabang Semarang Barat : Dayanaji Gati P,S.E
 - j. Kepala Kas Sekaran : Kristian Aji Saputro, A.Md
 - k. Kabid SDM & Pelatihan : Amelia Nuralata,ST,MM

E. Domisili Kantor

Kantor Pusat :

Jl. Tumpang Raya No. 32 Semarang

Telp (024) 8509250

Cabang Utama :

Jl. Tumpang Raya No. 104 Semarang

Telp (024) 8504505

Cabang mangkang :

Ruko Grand Mangkang Blok D, Jl. Raya Semarang - Jakarta

Telp (024) 8660329

Cabang Tembalang :

Ruko Green Sambiroto Kav 3 Semarang, Jl. Sambiroto Raya
Tembalang Semarang.

Telp (024) 76746640

Cabang Semarang Barat :

Jl. WR Supratman No.53 Semarang

Telp (024) 76635241

Kas Sekaran :

Jl. Raya Banaran Sekaran Gunungpati, Semarang

Telp (024) 86455467

Baitul Maal :

Jl tumpang Raya No. 104 B Semarang
Telp (024) 8508491

F. Keorganisasian

1. Anggota Perhimpunan BMT Korwil Jawa Tengah
2. Anggota Pusat Koperasi Syariah Jawa Tengah

G. Syarat Menjadi Anggota BMT Hudatama

Setiap orang yang sudah memiliki identitas diri KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan menyerahkan Fotocopy KTP berhak menjadi anggota koperasi dengan kewajiban menyetorkan Simpanan Pokok Rp. 50.000,- dan Simpanan wajib Rp. 5.000,- tiap bulan atau Rp. 60.000,- 1 tahun.

Setiap anggota akan mendapatkan buku Keanggotaan (Hijau) dan Buku Simpanan (Orange) yang mana bisa digunakan untuk melakukan simpanan harian dan mendapatkan bagi hasil Simpanan setiap bulan dan bagi hasil SHU (Simpanan Hasil Usaha) setiap 1 tahun sekali

H. Produk – Produk BMT Hudatama

1. Simpanan

a. Simpok (Simpanan Pokok)

Diwajibkan bagi semua orang yang ingin melakukan kegiatan simpanan maupun pembiayaan di BMT Hudatama . Setoran Simpok sebesar Rp. 50.000,- (bisa diangsur 12 kali dalam satu tahun) dan tidak bisa ditambah atau dikurangi karena sudah sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran Rumah Tangga (AD/ART) BMT yang diputuskan lewat RAT. Simpok tidak bisa diambil

selama anggota masih memiliki simpanan/pembiayaan di BMT. Dapat diambil jika anggota mengundurkan diri.

b. Simwa (Simpanan Wajib)

Diwajibkan bagi anggota yang sudah menyetorkan Simpok, yaitu sebesar Rp. 5000,- / bulan atau dapat dibayarkan Rp. 60.000,- untuk 1 tahun. Simwa dapat disetorkan lebih namun tidak bisa dikurangi. Dapat diambil jika anggota sudah mengundurkan diri dan sudah mengambil simpok.

c. Simsus (Simpanan Khusus)

Simsus adalah simpanan yang bentuknya penyertaan modal kepada koperasi. Dalam istilah awam orang bisa menganggap ini seperti saham dimana untuk simsus setorannya minimal Rp. 1.000.000,- dan ini terbatas untuk bisa disetorkan saat awal tahun. Simsus tidak bisa diambil sebelum 1 tahun dan harus memberitahukan kepada BMT sebelum penyelenggaraan Rapat Khusus Pendiri dan Pemodal (RKPP) untuk dicarikan pengganti. Simsus dapat diwariskan kepada ahli waris yang ditunjuk. Keistimewaan Simsus adalah :

- 1) SHU menarik
- 2) Investasi jangka panjang.
- 3) Dapat dipindah tangankan.
- 4) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.
- 5) Mendapat souvenir cantik.

d. Sahabat (Simpanan Banyak Manfaat)

Simpanan sukarela anggota dengan akad wadhiah yad - dlomanah yang bisa diambil sewaktu waktu dan mendapatkan bagi hasil setiap bulan. Anggota akan mendapatkan buku simpanan. Saldo minimum Rp. 10.000 dan administrasi penutupan rekening Rp. 2000 setoran awal Rp. 10.000

Keuntungan dan fasilitas yang dapat diterima oleh anggota adalah :

- 1) Bebas biaya administrasi bulanan.
- 2) Bagi hasil kompetitif.
- 3) Setoran awal saldo minimal hanya Rp. 10.000 .
- 4) Setiap anggota penyimpan akan memperoleh bukti kepemilikan berupa buku simpanan dari KJKS BMT Hudatama.
- 5) Transaksi penyetoran dan penarikan tunai dapat dilakukan setiap saat melalui teller kantor cabang KJKS BMT Hudatama.

Dengan syarat :

- 1) Mengisi formulir permohonan.
- 2) Menyerahkan fotocopy identitas KTP atau SIM yang masih berlaku.
- 3) Membayar setoran sesuai dengan ketentuan.

e. Sisuka (Simpanan Sukarela berjangka)

Simpanan dengan akad Mudharabah yang dirancang untuk investasi jangka panjang atau orang awan biasanya mengenal sebagai deposito. Jangka waktu minimal adalah 3bulan dengan setoran minimal Rp. 1.000.000 dan akan mendapatkan bukti warkat serta souvenir selama persediaan masih ada.

Jangka Waktu SISUKA	NISBAH
3 Bulan	40% : 60%
6 Bulan	45% : 55%
12 Bulan	50% : 50%

Keuntungan dan fasilitas yang dapat diterima oleh anggota adalah :

- 1) Mendapatkan bagi hasil.
- 2) Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.
- 3) Bagi hasil dapat ditransfer ke rekening simpanan atau menambah pokok simpanan.
- 4) Pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang secara otomatis (Automatic Roll Over/ ARO) atau tidak otomatis (non ARO).
- 5) Tersedia dalam berbagai pilihan jangka waktu sesuai dengan kebutuhan anda yaitu 3,6 dan 12 bulan.

Dengan syarat :

- 1) Mengisi formulir permohonan.
- 2) Menyerahkan fotocopy identitas KTP atau SIM yang masih berlaku.
- 3) Membayar setoran sesuai dengan ketentuan.

f. Sirencana (Simpanan Rencana)

Simpanan dengan akad wadiah yaddlomana yang dipersiapkan dalam waktu tertentu anggota dapat merencanakan

sendiri, akan digunakan untuk apa simpanan ini, dan kapan waktu pengambilannya dengan memberitahukan sebelumnya kepada pengelola KJKS BMT Hudatama. Misalnya merencanakan untuk pendidikan, kepemilikan rumah, wisata, persiapan pensiun, haji, umroh dll.

Keuntungan dan fasilitas yang dapat diterima oleh anggota adalah :

- 1) Bebas biaya administrasi bulanan.
- 2) Bagi hasil kompetitif.
- 3) Setoran awal daldo minimal hanya Rp. 10.000 .
- 4) Setiap anggota penyimpan akan memperoleh bukti kepemilikan berupa buku simpanan dari KJKS BMT Hudatama.
- 5) Transaksi penyetoran dan penarikan tunai dapat dilakukan setiap saat melalui teller kantor cabang KJKS BMT Hudatama.

Dengan syarat :

- 1) Mengisi formulir permohonan.
- 2) Menyerahkan fotocopy identitas KTP atau SIM yang masih berlaku.
- 3) Membayar setoran sesuai dengan ketentuan.

g. Sisuqur (Simpanan Sukarela Qurban)

Simpanan dengan akad wadiah yad-dlomanah yang dipersiapkan untuk mempersiapkan ibadah qurban dan hanya bisa ditarik saat bulan dzulhijah.

Keuntungan dan fasilitas yang dapat diterima oleh anggota adalah :

- 1) Bebas biaya administrasi bulanan.

- 2) Bagi hasil kompetitif.
- 3) Setoran awal daldo minimal hanya Rp. 10.000 .
- 4) Setiap anggota penyimpan akan memperoleh bukti kepemilikan berupa buku simpanan dari KJKS BMT Hudatama.
- 5) Transaksi penyetoran dan penarikan tunai dapat dilakukan setiap saat melalui teller kantor cabang KJKS BMT Hudatama.

Dengan syarat :

- 1) Mengisi formulir permohonan.
- 2) Menyerahkan fotocopy identitas KTP atau SIM yang masih berlaku.
- 3) Membayar setoran sesuai dengan ketentuan.

h. Sihajroh (Simpanan Haji dan Umroh)

Simpanan yang dipersiapkan untuk ibadah haji atau umroh. Keuntungan dan fasilitas yang dapat diterima oleh anggota adalah :

- 1) Bebas biaya administrasi bulanan.
- 2) Bagi hasil kompetitif.
- 3) Setoran awal daldo minimal hanya Rp. 10.000 .
- 4) Setiap anggota penyimpan akan memperoleh bukti kepemilikan berupa buku simpanan dari KJKS BMT Hudatama.
- 5) Transaksi penyetoran dan penarikan tunai dapat dilakukan setiap saat melalui teller kantor cabang KJKS BMT Hudatama.
- 6) Mendapatkan souvenir.

Dengan syarat :

- 1) Mengisi formulir permohonan.

- 2) Menyerahkan fotocopy identitas KTP atau SIM yang masih berlaku.
- 3) Membayar setoran sesuai dengan ketentuan.

2. Pembiayaan

a. Syarat Dapat Melakukan Pembiayaan Adalah :

- 1) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan BMT.
- 2) Fotocopy KTP Suami/Istri.
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga (KK).
- 4) Fotocopy surat nikah.
- 5) Fotocopy jaminan (BPKB & STNK, Sertifikat & PBB).
- 6) Surat kuasa (jika jaminan bukan miliknya sendiri).
- 7) Bersedia disurvei.

b. Yang perlu diperhatikan :

- 1) Sertifikat yang bukan namanya sendiri harus ada surat turun waris dari kelurahan dan kecamatan
- 2) Jaminan sertifikat harus dilampirkan PBB (surat pajak bumi dan bangunan)
- 3) Setiap pengajuan harus ada tanda tangan suami/istri atau orang tua (bagi yang belum menikah)

c. Ketentuan Akad :

1) Mudharabah

Pembiayaan kerjasama untuk usaha produktif dimana BMT sebagai pemodal dan anggota sebagai pihak yang memutar modal.

2) Murabahah.

Pembiayaan BMT untuk keperluan konsumtif maupun produktif anggota dengan perlakuan margin keuntungan yang disepakati

3) Ijarah (Sewa Menyewa)

Pemberian sewa kepada nasabah dengan pemberlakuan ujarah / upah.

4) Rahn (Gadai)

Pembiayaan atas dasar jaminan berupa barang berharga berupa emas batangan atau logam mulia, kendaraan, atau barang berharga lainnya, sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat. Margin bagi hasil yang ada adalah tarif efektif menurun. Namun akad ikut menentukan margin bagi hasil yang akan diberikan.

I. Problematika Yang Dihadapi BMT Hudatama

Problematika yang masih dihadapi oleh BMT Hudatama adalah kurangnya sosialisasi dikalangan masyarakat akan BMT dan pemasaran tentang produk BMT karena kebanyakan dari masyarakat sendiri belum tau apa itu BMT dan seperti apa BMT itu. Jikapun masyarakat tau tentang BMT yang dalam arti sempitnya adalah koperasi yang berbasis syariah, mereka yang beragama non muslim pun enggan untuk menjadi anggota karena image yang terbentuk di masyarakat adalah lembaga yang diperuntukkan hanya untuk orang muslim saja, padahal non muslim juga boleh menabung di BMT Hudatama. Oleh karena itu banyak masyarakat yang tidak mengetahui akan hal tersebut.

Untuk menyasati kurangnya promosi, hal yang dilakukan oleh BMT salah satunya adalah pembuatan website yang dilengkapi dengan media sosial (facebook dan twitter) untuk meningkatkan promosi.

Akan tetapi ada kendala yang muncul yaitu kurang adanya Sumber Daya Insani (SDI) yang memfokuskan pada bidang promosi tersebut karena tampilan websitenya masih kurang dalam hal isi dan designnya. Serta facebook dan twitter masih perlu perbaikan didalamnya karena masih sedikit informasi yang di unggah.

J. Prestasi BMT Hudatama

- Juara III Lomba Koperasi Berprestasi yang mendapat bantuan Modal Bergulir dalam rangka peringatan Hari Jadi Kota Semarang ke-455 Tahun 2002
- Koperasi BMT Berprestasi Terbaik II dalam rangka Peringatan Hari Jadi Kota Semarang Tahun 2010

BAB IV

PEMBAHASAN DAN ANALISA

A. Penerapan akad Murabahah pada pembiayaan jual beli barang produktif pada KJKS BMT Hudatama Semarang

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Oleh sebab itu setiap pembiayaan harus memenuhi prosedur diantaranya prosedur pengawasan pembiayaan. Survey merupakan prosedur awal yang harus dilakukan oleh pihak KJKS BMT Hudatama dengan meninjau pembiayaan yang diajukan oleh anggota sesuai dengan jaminan untuk modal usahanya. Adapun prosedur yang harus dilakukan oleh anggota dalam mengajukan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Hudatama adalah sebagai berikut :

- 1) Telah masuk sebagai anggota KJKS BMT Hudatama Semarang
 - 2) Membuka simpanan pokok dan simpanan wajib sebesar Rp 5000 per bulan atau Rp 60.000 setahun
 - 3) Mengisi form pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan berupa :
 - a. Fotocopy KTP pemohon suami/istri/saudara dengan alamat Semarang dan sekitarnya dari pemohon
 - b. Fotocopy KK (Kartu Keluarga)
 - c. Fotocopy slip gaji (bagi pegawai/karyawan)
 - d. Fotocopy agunan SHM (Sertifikat Hak Milik) atau BPKP
 - e. Fotocopy SPPT-PBB (jika agunan BPKB) 2 lembar dan cek fisik kendarann
 - 4) Bersedia disurvey
 - 5) Menyerahkan berkas-berkas kepada bagian pelayanan
- a) Alur pengajuan

- 1) Anggota datang ke KJKS BMT Hudatama mengajukan pembiayaan
- 2) Staff administrasi pembiayaan
 - a. Menerima formulir pengajuan dan berkas-berkasnya dan memberitahukan ke anggota untuk menunggu survey atau waktu pencairan
 - b. Mencatat data pengajuan kedalam Buku pengajuan pembiayaan
 - c. Menyerahkan berkas permohonan kepada bagian surveyor
- 3) Bagian surveyor
 - a. Melakukan kesesuaian berkas-berkas administratif dengan fisik di lapangan.
 - b. Melakukan penilaian terhadap Laporan Keuangan anggota secara ringkas dan jelas
 - c. Membuat laporan hasil analisa berdasarkan 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy)
- 4) Manager Pembiayaan/Kabag Pembiayaan
 - a. Menerima formulir pengajuan dan berkas-berkasnya dari bagian Administrasi pembiayaan untuk diteliti, dianalisa dan diputuskan bersama komite.
 - b. Menganalisa laporan keuangan dari berkas permohonan
 - c. Menerima laporan surveyor untuk diputuskan
- 5) Tambahan prosedur pembiayaan
 - a. Analisa lapangan dengan meminta respon tetangga, rekan, orang terdekat yang mengenalnya
 - b. Pengisian 5C berdasarkan kondisi aslinya
 - c. Foto lokasi atau jaminan
 - d. Foto nasabah pemohon termasuk suami/istri/saudara
 - e. Surveyor melakukan taksasi dan pengukuran barang jaminan dilokasi dimana barang jaminan berada

b) Macam-macam jenis usaha pada pembiayaan murabahah

Pada pembiayaan murabahah sebagian besar digunakan untuk modal usaha contohnya sebagai berikut :

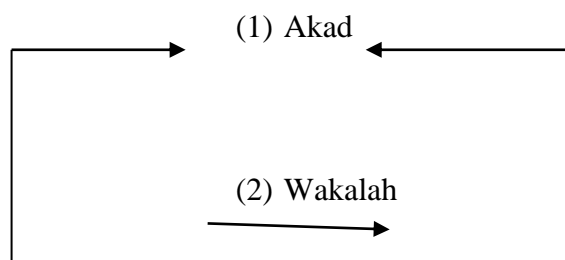
a. Usaha Pertanian atau Peternakan

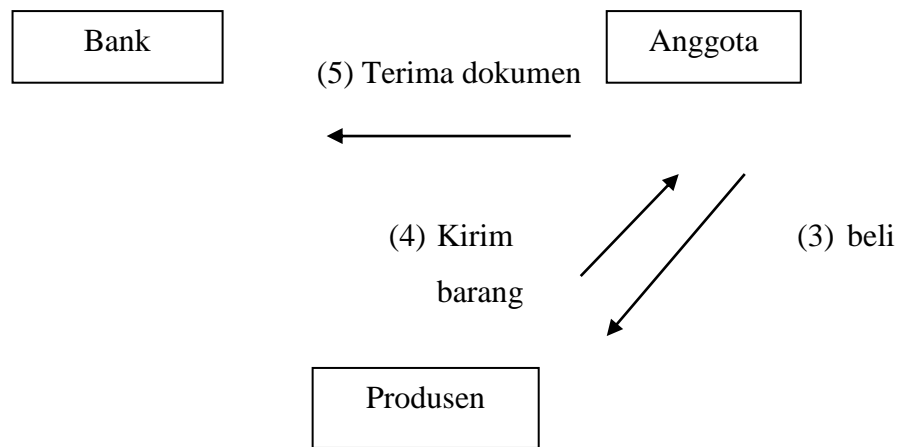
Biasanya nasabah meminjam modal untuk memulai atau memperbesar usaha pertanian atau peternakan dengan membeli peralatan, bibit ternak ikan, bibit tanaman, dsb

b. Usaha perdagangan

Selain peternakan kebanyakan anggota memerlukan modal untuk menambah modal pedagang kelontong atau warung sembako di serta untuk membeli motor.

Skema pembiayaan murabahah KJKS BMT Hudatama





Keterangan

1. Adanya kesepakatan dan negosiasi antara penjual (KJKS BMT Hudatama) dan pembeli (anggota) untuk melakukan akad murabahah
2. Setelah negosiasi dilakukan BMT memberikan pinjaman dengan adanya wakalah sebagai bentuk kepercayaan kepada anggotanya
3. Anggota membeli barang yang akan dijadikan modal usaha dari produsen
4. Produsen memberikan barang dengan harga pokok
5. Bank menerima dokumen atau bukti pembelian

c) Realisasi Pembiayaan Murabahah terhadap Mitra usaha (anggota)

Pada tahap realisasi pembiayaan pihak KJKS BMT Hudatama perlu memeriksa terlebih dahulu calon anggota dalam daftar hitam, apabila nama anggota tidak tercantum dalam buku hitam, maka pihak KJKS BMT Hudatama memberikan paraf. Identifikasi calon anggota dilakukan melalui pihak marketing, maka dapat dilakukan pendataan mengenai usaha dengan mewawancarai pemohon. Realisasi pembiayaan yang dilakukan KJKS BMT Hudatama yang utama adalah atas dasar usaha pemohon dan dengan konsep 5C, diantaranya :

1) Character

Akhlik calon mitra pembiayaan hendaknya diketahui secara baik oleh Account Officer. Mereka tidak termasuk orang yang berperilaku boros, tidak amanah, tidak suka berspekulasi dalam berusaha.

2) Capacity

Dalam hal ini *marketing* harus dapat mengetahui kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan. Pada Standar Operasional (SOP) KJKS BMT Hudatama dalam pembiayaan, harus memiliki data nasabah kredit macet untuk dijadikan pertimbangan dalam pemberian pembiayaan. Selain itu, *marketing* untuk membuat pertimbangan dengan melakukan wawancara langsung dengan nasabah tentang pendapatan yang diperoleh termasuk pendapatan sampingan dan pengeluaran dalam jangka waktu tertentu meliputi kebutuhan sehari-hari (sandang, papan, pangan).

3) Capital

Dalam mengelola usahanya pemohon harus mengatur keuangannya dengan baik, sehingga mampu menyisihkan sebagian keuntungannya dalam bentuk saving yang akan terakumulasi menjadi modal yang akan meningkatkan skala usahanya. Harus dicermati bagaimana struktur modal usaha pemohon apakah sumber modal berasal dari diri sendiri (self financing) atau berasal dari pinjaman (hutang). Satu hal yang harus diwaspadai adalah sumber modal usaha yang sedang dijalankan sebagian besar berasal dari sumber pinjaman.

4) Collateral

Dalam penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan atau agunan yang dibebankan oleh anggota sebagai jaminan pembiayaan yang diberikan oleh pihak KJKS BMT Hudatama. Jaminan yang bisa untuk pengajuan pembiayaan adalah BPKB kendaraan bermotor, nasabah yang mempunyai tabungan deposito di KJKS BMT Hudatama dan sertifikat tanah. Jaminan tersebut dipandang sebagai

jaminan yang sah apabila diketahui dan dinilai dari segi ekonomis dan yuridis (hukum). Dalam hal ini merupakan salah satu tugas *marketing* untuk memeriksa kondisi jaminan secara cermat dan lengkap serta menilai kelengkapan surat dari yuridisnya. Berupa surat ijin usaha, surat kuasa yang berfungsi untuk menilai keseriusan calon nasabah dalam pengajuan permohonan pembiayaan.

5) Condition of Economy

Untuk mengetahui apakah usaha yang dijalankan oleh pemohon cukup baik, dalam artian hasilnya mampu untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarganya secara wajar, mampu menutup biaya operasional usaha dan ada kelebihan pendapatan yang bisa dijadikan sebagai akumulasi modal, sehingga usahanya akan terus berkembang. Dan apabila kebutuhan modal usahanya tersebut mampu membayar kembali kepada BMT dan mampu berkembang sehingga volume usahanya semakin meningkat.

Selain melakukan identifikasi, pihak KJKS BMT Hudatama juga mengecek barang bergerak yang dijadikan agunan seperti

- 1) Keaslian BPKB dan STNK
- 2) Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
- 3) Kondisi fisik kendaraan
- 4) Tahun ekonomis
- 5) Taksiran harga
- 6) Status kepemilikan agunan

Setelah itu pihak KJKS BMT Hudatama akan melakukan taksasi untuk memberikan penilaian kelayakan terhadap pemohon. Kemudian akan dimuat dalam laporan survey untuk kemudian ditindak lanjuti serta memberikan tandatangan pada berkas yang sudah diajukan

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dengan penandatanganan dan wakalah maka pihak anggota yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan di KJKS BMT Hudatama. Selanjutnya proses pembelian barang harus sesuai yang telah dijelaskan pada bagian akad diatas bahwa pembelian barang dilakukan oleh pihak anggota melalui wakalah. Wakalah tersebut merupakan bentuk kepercayaan dari pihak KJKS BMT Hudatama kepada pemohon bahwa pihak BMT percaya sepenuhnya kepada anggota untuk membeli barang sesuai yang diajukan dalam permohonan.

Apabila anggota telah menerima dana dan telah membeli barang untuk keperluan modal usahanya, maka anggota mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman modal dan margin yang telah disepakati dengan mengangsur selama jangka waktu yang telah disepakati pada awal akad. Pembayaran angsuran dilakukan selama jam kerja yaitu pada hari senin sampai jumat mulai jam 08.00 sampai dengan 16.00.

Pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal pencairan. Jika dalam pembayaran jatuh pada bukan jam kerja maka anggota melakukan pembayaran pada hari berikutnya sesuai jam kerja KJKS BMT Hudatama

d) KJKS BMT Hudatama mempercayakan sepenuhnya kepada anggota dengan memberikan wakalah untuk membeli barang modal usaha

Pada pembiayaan murabahah, KJKS BMT Hudatama mempercayakan kepada anggota dengan memberikan wakalah atau surat rincian pembelian sebagai perwakilan atau tanda bukti mengenai sejumlah nominal mengenai barang yang akan dibeli pada berkas-berkas pengajuan. Yang masih menjadi masalah disini adalah bahwa pembiayaan murabahah seharusnya BMT sebagai penjual tetapi justru KJKS BMT Hudatama memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada anggota untuk membelanjakan sendiri barang-barang modal usaha.

Berikut adalah sampel untuk pembiayaan murabahah pada bulan mei 2015

1. Nama : Sxxxxxxxx
Alamat : Jl. Kelud Utara

Pengajuan : Rp. 6.000.000

Disetujui : **Rp. 4.500.000**

Jangka Waktu : 12 Bulan

Kegunaan : Renovasi Warung

Angsuran : **Rp. 442.500**

Harga Jual : $(Rp. 442.500 \times 12) = \mathbf{Rp. 5.310.001}$

Jaminan : BPKB Honda GLP Sport Th. 2003

Administrasi : Rp. 90.000

Materai : Rp. 13.000

Asuransi : Rp. 13.500

Total terima : Rp. 4.383.500

Analisis Perhitungan margin

Margin sebesar 1.5%

Pembiayaan yang disetujui 4.500.000 : 12 = 375.000 yang merupakan angsuran pokok sebelum ditambah dengan margin.

Penentuan margin : $4.500.000 \times 1.5\% = 67.500/\text{bulan}$

Maka didapat kesepakatan harga pokok + margin $375.000+67500 = \text{Rp. } 442.500$ perbulan

2. Nama : Fxxxxxx Mxxxx
Alamat : Kp. Gudang Sari
Pengajuan : Rp. 5.000.000
Disetujui : **Rp. 5.000.000**
Jangka Waktu : 18 Bulan
Kegunaan : Renovasi Rumah
Angsuran : **Rp. 352.778**
Harga Jual : $(\text{Rp. } 352.778 \times 12) = \text{Rp. } 6.350.000$
Jaminan : BPKB Honda Th. 2011
Administrasi : Rp. 100.000
Materai : Rp. 13.000
Asuransi : Rp. 12.500
Total terima : Rp. 4.844.500

Analisis Perhitungan margin

Margin sebesar **1.5%**

Pembiayaan yang disetujui $5.000.000 : 18 = 277.777$ yang merupakan angsuran pokok sebelum ditambah dengan margin.

Penentuan margin : $5.000.000 \times 1.5\% = 75.000/\text{bulan}$

Maka didapat kesepakatan harga pokok + margin $277.777+75.000 = \text{Rp. } 352.778$ perbulan

3. Nama : Wxxxxx Wxxxxxxxxx
Alamat : Jl. Tumpang IV
Pengajuan : Rp. 4.000.000
Disetujui : **Rp. 3.000.000**
Jangka Waktu : 24 Bulan
Kegunaan : Renovasi Rumah
Angsuran : **Rp. 170.000**
Harga Jual : $(\text{Rp. } 170.000 \times 24) = \text{Rp. } 4.080.000$
Jaminan : BPKB Yamaha vega Th.2009
Administrasi : Rp. 60.000
Materai : Rp. 13.000
Asuransi : Rp. 7.500
Total terima : Rp. 2.919.500

Analisis Perhitungan margin

Margin sebesar **1.5%**

Pembiayaan yang disetujui $3.000.000 : 24 = 125.000$ yang merupakan angsuran pokok sebelum ditambah dengan margin.

Penentuan margin : $5.000.000 \times 1.5\% = 45.000/\text{bulan}$

Maka didapat kesepakatan harga pokok + margin $125.000 + 45.000 = \text{Rp. } 175.000$ perbulan

4. Nama : Rxxxxxxx
Alamat : Jl. Sambiroto

Pengajuan : Rp. 6.000.000
Disetujui : **Rp. 4.500.000**

Jangka Waktu : 12 Bulan

Kegunaan : Usaha bengkel las

Angsuran : **Rp. 442.500**

Harga Jual : $(\text{Rp. } 442.500 \times 12) = \text{Rp. } 5.310.001$

Jaminan : BPKB Honda Th. 2005

Administrasi : Rp. 90.000

Materai : Rp. 13.000

Asuransi : Rp. 13.500

Total terima : Rp. 4.323.500

Analisis Perhitungan margin

Margin sebesar **1.5%**

Pembiayaan yang disetujui $4.500.000 : 12 = 375.000$ yang merupakan angsuran pokok sebelum ditambah dengan margin.

Penentuan margin : $4.500.000 \times 1.5\% = 67.500/\text{bulan}$

Maka didapat kesepakatan harga pokok + margin $375.000 + 67.500 = \text{Rp. } 442.500$ perbulan

5. Nama : Mxxxxxxx Mxxxxxxx
Alamat : Jl. Penggaron Lor
Pengajuan : Rp. 9.000.000
Disetujui : **Rp. 8.000.000**
Jangka Waktu : 12 Bulan
Kegunaan : Renovasi Rumah
Angsuran : **Rp. 786.667**
Harga Jual : $(\text{Rp. } 786.667 \times 12) = \text{Rp. } 9.440.000$
Jaminan : BPKB Honda Th. 2013
Administrasi : Rp. 160.000
Materai : Rp. 13.000
Asuransi : Rp. 20.000
Total terima : Rp. 7.807.000

Analisis Perhitungan margin

Margin sebesar **1.5%**

Pembiayaan yang disetujui $8.000.000 : 12 = 666.667$ yang merupakan angsuran pokok sebelum ditambah dengan margin.

Penentuan margin : $8.000.000 \times 1.5\% = 120.000/\text{bulan}$

Maka didapat kesepakatan harga pokok + margin $666.666 + 120.000 = \text{Rp. } 786.667$ perbulan

Hasil Analisis

Dari sampel di atas maka didapat bahwa margin yang didapat oleh KJKS BMT Hudatama sesuai dengan yang telah ditentukan di BMT Hudatama itu sendiri, tidak ditambah dan tidak dikurangi. Itu artinya BMT Hudatama telah mengambil keuntungan yang pas sesuai kesepakatan. Margin 1.5% merupakan keuntungan yang tidak terlalu besar di lembaga keuangan mikro oleh karena itu maka pembiayaan murabahah ini sangat menguntungkan antara pihak anggota dengan pihak KJKS BMT Hudatama.

Selain itu pula murabahah merupakan pembiayaan yang mudah dipahami oleh kebanyakan anggota yang melakukan pembiayaan di BMT Hudatama karena jelas perhitungan pengambilan keuntungannya. Itulah mengapa banyak anggota yang lebih memilih pembiayaan murabahah

Dalam masyarakat transaksi jual beli harus ada keterbukaan antara si penjual dan pembeli tentang harga awal dan keuntungan yang diterima, dan murabahah termasuk dalam jenis transaksi amanah ini. Adapun keunggulan dari penerapan murabahah dalam KJKS BMT Hudatama Semarang adalah sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan Syari'ah
Penerapan murabahah di KJKS BMT Hudatama Semarang sudah sesuai dengan prinsip syariah. Karena penerapannya jauh dari unsur-unsur yang dilarang oleh agama

Seperti riba jelas berbeda dengan riba karena praktik riba berorientasi pada waktu yang apabila dalam jangka waktu tertentu maka akan bertambah nilainya. Serta jauh dari gharar atau tidak jelas, yang mana dalam akad murabahah jelas bahwa barang yang dibeli harus sesuai dengan syariah serta harganya jelas ditentukan. Dalam akad murabahah ini juga jauh dari unsur judi.

b. Transparan

Praktik penentuan harga jual dan penambahan margin pihak KJKS BMT Hudatama Semarang sangat mudah diketahui oleh anggota, pihak anggotapun mengetahui jumlah keuntungan yang diperoleh oleh KJKS BMT Hudatama Semarang. Hal inilah yang menjadikan penentuan harga menjadi sangat transparan

c. Monitoring secara rutin

Monitoring secara rutin yang dilakukan oleh marketing dengan mendatangi rumah serta berkomunikasi lewat telepon menjadikan pihak KJKS BMT Hudatama jauh dari risiko pembiayaan bermasalah.

Adapun kekurangan dari akad murabahah pada jual beli barang untuk keperluan modal usaha yaitu :

a. Pendapatan lebih sedikit

Dibandingkan dengan pembiayaan mudharabah, secara nilai jelas lebih sedikit keuntungan karena harga pokoknya sudah ada dan tinggal mengambil keuntungan sedikit dari harga pokok.

b. Kurangnya sosialisasi

Kurangnya sosialisasi yang dilakukan pihak KJKS BMT Hudatama pada masyarakat tentang pembiayaan murabahah. Sehingga masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang murabahah. Selain itu terdapat koperasi simpan pinjam di dekat kantor cabang utama yang

menjadi pesaing. Hal tersebut menjadikan persepsi masyarakat bahwa melakukan peminjaman modal di BMT atau koperasi adalah hal yang sama padahal secara perjanjian tentulah beda.

Dari hasil wawancara dengan sejumlah anggota yang melakukan pembiayaan di KJKS BMT Hudatama Semarang sebagian besar menganggap bahwa pembiayaan murabahah mudah untuk dijalankan dan dipahami serta sesuai dengan ketentuan syariah. Serta masyarakat memilih KJKS BMT Hudatama Semarang untuk melakukan peminjaman modal usaha karena lokasinya yang dekat dengan tempat usaha mereka .

- c. Kepercayaan penuh terhadap anggota pembiayaan mengenai pembelian barang-barang untuk modal usaha. Karena hal tersebut dapat menimbulkan manipulasi harga atau nominal tentang besarnya harga barang yang akan dibeli.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang dilakukan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut.

1. Penerapan akad murabahah pada KJKS BMT Hudatama Semarang sudah sesuai ketentuan yang berlaku. Pengambilan margin sebesar 1.5% dirasa cukup menguntungkan bagi pihak anggota dan KJKS BMT Hudatama. dengan proses evaluasi dan survey yang dilakukan sesuai standar operasional. Dengan proses pengecekan dokumen agunan bergerak atau tidak bergerak. Serta melalui alur pengajuan berdasarkan prinsip 5C yaitu *character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy* untuk meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah.
2. Masyarakat memiliki persepsi bahwa pembiayaan murabahah dipilih karena mudah dipahami dan jelas praktiknya yaitu dengan perhitungan harga pokok barang yang dibeli ditambah margin yang telah disepakati.
3. Kebijakan yang dilakukan oleh KJKS BMT Hudatama yaitu dengan selalu melakukan evaluasi terhadap pembiayaan untuk mengurangi risiko pembiayaan bermasalah dan evaluasi penerapan akad. Serta melakukan pelatihan dan pembinaan terhadap pengelola KJKS BMT Hudatama.

B. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan, maka saran yang diberikan kepada KJKS BMT Hudatama dalam penerapan murabahah yaitu untuk lebih

memperhatikan lagi mengenai kalkulasi kelebihan dan kekurangan wakalah sebagai bentuk kepercayaan dalam praktik murabahah.

Selain itu perlunya sosialisasi lebih mendalam lagi mengenai pembiayaan murabahah kepada masyarakat melalui SDM yang baik dan dapat dengan benar mengerti apa itu murabahah. Agar masyarakat merasa aman dan nyaman untuk bertransaksi pada KJKS BMT Hudatama Semarang.

C. Penutup

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA). Dengan demikian ini yang dapat penulis sampaikan semoga bermanfaat. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk kesempurnaan penulis selanjutnya.