

**MEKANISME PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
DI KSPS BMT BINA UMMAT SEJAHTERA (BUS)  
CABANG TOROH GROBOGAN**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah



**Disusun Oleh :**

**Robiatul Adawiyah**

**132503065**

**PROGAM STUDI D3 PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
2016**

Dede Rodin. M. Ag  
Lembur Sawah 26 RT 02/12  
Utama Cimahi Selatan  
Kota Cimahi

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 ( empat ) eks.  
Hal : Naskah Tugas Akhir  
An. Sdr. Robiatul Adawiyah

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb.

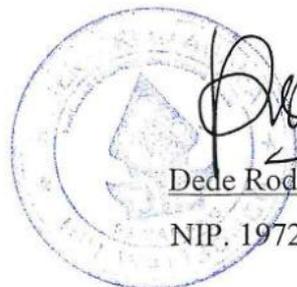
Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Robiatul Adawiyah  
NIM : 132503065  
Judul : Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT Bina  
Ummat Sejahtera (BUS) Cabang Toroh Grobogan

Mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan. Dengan demikian harap dijadikan maklum

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing



Dede Rodin. M. Ag

NIP. 19720416 200112 1 002



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
PROGRAM STUDI DIII PERBANKAN SYARIAH

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. /Fax. (024) 7608454 Semarang 50185  
Website : febi.walisongo.ac.id - Email : Febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Tugas Akhir Saudara : Robiatul Adawiyah  
NIM : 132503065  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
Judul : “Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT  
Bina Ummat Sejahtera (BUS) Cabang Toroh  
Grobogan”

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

**13 Juni 2016**

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan  
Syariah tahun akademik 2015/2016

Semarang , 13 Juni 2016

Penguji I

Drs. Ghufron Ajib, M.Ag.

NIP. 19660325 199203 1 001

Penguji II

Dede Rodin, M.Ag.

NIP. 19720416 200112 1 002

Penguji III

Dr. Ali Murthado, M.Ag.

NIP. 19710830 199803 1 003

Penguji IV

H. Muhammad Saifullah, M.Ag.

NIP. 19700321 199603 1 003

Pembimbing

Dede Rodin, M.Ag.

NIP. 19720416 200112 1 002

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS. An-Nisaa : 29).

## **PERSEMBAHAN**

Tugas akhir ini penulis persembahkan untuk :

1. Ibu dan Bapak (Alm) tercinta yang telah memberikan bimbingan doa dan kasih sayangnya
2. Kakak dan Adikku yang selalu memberikan semangat dan dukungan bagi penulis.
3. Sahabat – sahabatku yang selalu menemani saat susah dan senang.
4. Teman – teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2013, khususnya PBSB angkatan 2013 UIN Walisongo Semarang.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh 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, 13 Juni 2016



Deklarator,

**Robiatul Adawiyah**

## ABSTRAK

Pembiayaan merupakan salah satu fungsi utama lembaga keuangan perbankan. Salah satu produk pembiayaan berbasis syariah yang cukup banyak diminati oleh masyarakat adalah pembiayaan *murabahah*. Pada dasarnya teknis *murabahah* dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya di lembaga keuangan syariah. Hal ini dikarenakan ada metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkan agar dapat mempermudah operasionalnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan dan kesesuaian pelaksanaannya berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilaksanakan di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode pengumpulan data penulis menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Data yang sudah terkumpul kemudian dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif analitis.

Penelitian ini menghasilkan temuan sebagai berikut : Pertama, dari hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan dimulai dari calon anggota melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan *murabahah*. Setelah semua persyaratan dilengkapi pengajuan pembiayaan bisa diajukan ke kantor cabang. Lalu kelengkapan persyaratan akan didokumentasikan dan dilanjutkan proses survei yang dilaksanakan oleh marketing dan dilakukan proses analisa pembiayaan dengan menggunakan aspek 5 C. Setelah itu hasil survei akan dirapat komitekan untuk memberikan keputusan persetujuan pembiayaan. Jika pembiayaan disetujui, proses pencairan dana akan dilakukan. Kedua, mengenai kesesuaian mekanisme pembiayaan *murabahah* terhadap fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*. Mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan belum sesuai dengan fatwa tersebut, sebab dalam proses pelaksanaannya masih terdapat ketidaksesuaian dengan aturan syariah, seperti penggunaan sistem anuitas dalam penentuan margin pembiayaan dan penyalahgunaan pembiayaan *murabahah* untuk tambah modal tanpa adanya wujud barang yang diperjual-belikan.

Kata Kunci : Pembiayaan, *Murabahah*, Mekanisme, Fatwa DSN MUI

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahil'alamini, puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan kasih, rahmat, hidayah dan taufiq-Nya kepada setiap manusia khususnya kepada penulis. Hanya karunia-Nyalah penulis dapat berhasil menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul "Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* diKSPS BMT Bina Ummat Sejahtera (BUS) Cabang Toroh Grobogan". Tugas Akhir ini di susun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya pada jurusan D3 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Johan Arifin, S.Ag., MM selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Dede Rodin. M.Ag selaku dosen pembimbing yang sudah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis.
5. Manajer dan pengelola KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan.

Hanya Kepada Allah penulis panjatkan doa segala amal dan bantuan yang telah diberikan menjadi amal ibadah di sisi Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, karenanya penulis senantiasa mengharapkan kritik dan saran yang membangun.

Semarang, 13 Juni 2016

Penulis

**Robiatul Adawiyah**

**NIM : 132503065**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN .....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI.....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka.....	8
E. Metodologi Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan .....	11
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Tinjauan Umum Tentang <i>Murabahah</i> .....	13
1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	13
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	14
3. Syarat dan Rukun <i>Murabahah</i> .....	15
4. Jenis <i>Murabahah</i> .....	16
5. Ketentuan Umum <i>Murabahah</i> .....	16
B. Fatwa Dewan Syariah Nasional NO : O4/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	18
BAB III GAMBARAN UMUM KSPS BMT BUS	
A. Profil KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan .....	21

1. Sejarah Singkat KSPS BMT BUS .....	21
2. Visi, Misi dan Motto KSPS BMT BUS .....	23
3. Tujuan dan Sasaran .....	24
4. Prinsip Kerja .....	24
5. Budaya Kerja .....	25
6. Struktur Organisasi BMT BUS Cabang Toroh Grobogan.....	26
7. Perkembangan Produk Pembiayaan di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan .....	33
B. Produk Layanan KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan .....	34
1. Produk Simpanan.....	42
2. Produk Pembiayaan .....	45
3. Pendampingan .....	48
4. Baitul Maal .....	50

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan .....	51
B. Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	64

#### BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	71
B. Saran/Rekomendasi .....	72
C. Penutup .....	73

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Di era pembangunan ekonomi saat ini, untuk menciptakan kondisi masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera dibutuhkan peran serta lembaga keuangan syariah di Indonesia untuk mewujudkannya. Lembaga keuangan syariah yang seharusnya tidak hanya berpihak pada masyarakat kelas atas, tapi juga harus memperhatikan masyarakat dari kalangan menengah kebawah dengan cara memberikan kemudahan bagi mereka untuk ikut serta dalam dunia perbankan.

Saat ini perekonomian syariah sudah mulai banyak dilirik oleh sebagian besar masyarakat di Indonesia. Karena sistem perekonomian syariah dianggap lebih memberikan keuntungan bagi semua pihak jika dibandingkan dengan ekonomi konvensional dimana pemilik modal lebih dominan dalam memperoleh keuntungan. Beda jika dengan sistem ekonomi syariah, jika menggunakan sistem ekonomi syariah semua pihak akan merasakan keuntungan bersama. Ekonomi syariah di Indonesia cukup berkembang dikarenakan faktor dari kondisi Indonesia yang mayoritas penduduknya menganut agama Islam.

Salah satu penyebab sulitnya masyarakat dari kalangan menengah ke bawah untuk untuk mengembangkan usaha yang mereka jalankan, karena sulitnya mendapat layanan lembaga keuangan bank. Karena keterbatasan jangkauan dari bank terhadap usaha lapisan bawah, banyak para rentenir yang memberikan pinjaman kepada pelaku usaha kecil dengan bunga yang tinggi. Hal seperti ini jelas sangat mendzolimi orang-orang dari kalangan bawah yang lemah secara ekonomi. Lalu lahirlah lembaga Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) sebagai lembaga keuangan

syariah non-bank yang memberikan titik terang bagi usaha menengah dan mikro. BMT memiliki ciri khas dimana lembaga ini memadukan antara layanan sosial dengan layanan komersial serta menerapkan sistem bagi hasil yang ringan sehingga sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan bayar para pelaku usaha mikro kecil, yang mungkin sulit mereka dapatkan di bank syariah.

Pada awalnya BMT adalah sebuah organisasi informal dalam bentuk Kelompok Simpan Pinjam (KSP) atau Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yaitu suatu lembaga yang melakukan penghimpunan dana dari anggota dan diperuntukkan bagi anggota. Kegiatan tersebut dilakukan dengan mencontoh proyek yang sering dilakukan pemerintah dalam upaya pengembangan masyarakat. Secara hukum BMT berpayung pada koperasi tetapi sistem operasionalnya tidak jauh berbeda dengan bank syari'ah sehingga produk-produk yang berkembang dalam BMT seperti apa yang ada di bank syari'ah.

Oleh karena berbadan hukum koperasi, maka BMT harus tunduk pada undang-undang nomor 25 tahun 1992 tentang perkoperasian dan PP Nomor 9 tahun 1995 tentang pelaksanaan usaha simpan pinjam oleh koperasi.<sup>1</sup> Juga dipertegas oleh Keputusan Menteri Koperasi dan UKM Nomor 91 tahun 2004 tentang Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS). Undang-undang tersebut sebagai payung berdirinya BMT. Meskipun sebenarnya tidak terlalu sesuai karena simpan pinjam dalam koperasi khusus diperuntukkan bagi anggota koperasi saja, sedangkan didalam BMT, pembiayaan yang diberikan tidak hanya kepada anggota tetapi juga untuk di luar anggota atau tidak lagi anggota jika pembiayaannya telah selesai.<sup>2</sup>

BMT memiliki dua fungsi utama yaitu berkaitan dengan *Baitul Maal* dan *Baitul Tamwil*. Secara harfiah *bait* adalah rumah sedangkan

---

<sup>1</sup>Baihaqi Abd. Madjid (ed), *Paradigma Baru Ekonomi Kerakyatan Sistem Syariah : Perjalanan Gagasan dan Gerakan BMT*, Jakarta : PINBUK,2000, h. 85-91

<sup>2</sup>Ibid, h. 92

*maal* adalah harta. Kegiatan baitul maal menyangkut kegiatan dalam menerima titipan dana zakat, infaq dan shodaqoh serta mengoptimalkan distribusi sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Kedua, terkait dengan baitul tamwil, secara harfiah *bait* adalah rumah dan *at-Tamwil* adalah pengembangan harta. Baitul tamwil melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kesejahteraan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan pembiayaan dan menabung (berinvestasi). Dalam kegiatan oprasionalnya, BMT menggunakan prinsip bagi hasil, sistem balas jasa, sistem profit, akad bersyarikat, dan produk pembiayaan.<sup>3</sup>

Koperasi Simpan Pinjam Syariah BMT Bina Umat Sejahtera (KSPS BMT BUS ) adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk keberlangsungan hidupnya. Hal utama yang membedakannya dengan bank konvensional adalah dalam cara menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dan untuk masyarakat harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS cukup diminati oleh masyarakat karena margin yang diambil pihak BMT cukup ringan, dibandingkan jika anggota mengambil pembiayaan di bank syariah. Penerapan sistem jemput bola di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera juga menarik minat anggota dan masyarakat untuk melakukan pembiayaan di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera, karena cara ini dianggap lebih praktis sehingga anggota tidak perlu datang mengantri untuk membayar angsuran. Untuk pembiayaan dengan nominal di bawah satu juta anggota tidak perlu repot datang saat pencairan, karena pihak marketing akan langsung datang dan memberikan uang kepada anggota.

Peranan BMT BUS adalah sebagai lembaga keuangan syariah menghimpun dan menyalurkan dananya pada usaha-usaha yang dilakukan

---

<sup>3</sup>Alma Buchari dan Doni Juni, *Manajemen Bisnis Syariah*, Bandung : CV Alfabeta, Cet ke-1, 2009, h.18.

masyarakat dengan berdasarkan pada sistem perekonomian syariah Islam. Untuk menjalankan peranannya tersebut, maka terdapat produk-produk pendanaan yang berupa simpanan dan produk-produk penyaluran dana berupa pembiayaan. Produk-produk dari BMT BUS meliputi Simpanan Sukarela Lancar (Si Rela) yang berdasarkan akad *mudharabah*, Simpanan Sukarela Berjangka (Si Suka) yang berdasarkan akad *mudharabah*, Simpanan Siswa Pendidikan (Si Sidik) yang berdasarkan akad *wadhiah yad dhamanah*, Simpanan Haji (Si Haji) yang berdasarkan akad *wadhiah yad dhamanah*, dan produk pembiayaan yang dibedakan menjadi tiga yaitu : Pembiayaan modal kerja, Pembiayaan pengadaan / jual beli barang dan Pembiayaan kebajikan.

*Murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>4</sup>

Kegiatan pembiayaan (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok sebuah bank, yaitu pemberian fasilitas penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>5</sup> Pembiayaan *Murabahah* yang berlaku di BMT BUS adalah produk penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* dalam rangka pembelian barang, barang-barang dagangan, peralatan usaha, tanah, rumah, mobil, motor, sarana dan prasarana kerja.

Masyarakat sekarang lebih membutuhkan sebuah pembiayaan agar keinginannya tercapai. Dengan pengajuan pembiayaan di koperasi simpan pinjam syariah masyarakat bisa mewujudkan keinginan tersebut.

---

<sup>4</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta : Rajawali Pers, 2011, h.113

<sup>5</sup>Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta : Pustaka Alfabet, Cet. Ke-4, 2006, h. 61

Pemberian pembiayaan dapat mendorong peningkatan ekonomi dan kesejahteraan sosial masyarakat dan harus dikelola dengan baik oleh lembaga keuangan tersebut. Sebaliknya pengelolaan pembiayaan yang tidak baik akan banyak menimbulkan masalah bahkan akan menyebabkan ambroknnya lembaga keuangan tersebut.

Penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penelitian kredit kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengakibatkan berkurangnya penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Ini makin diperberat dengan meningkatnya tingkat bunga. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak memperoleh hasil yang memadai, karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya kredit yang diberikannya. Dan tentu saja bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat, jika ia mempunyai kredit macet yang cukup besar.<sup>6</sup>

Fenomena yang terjadi di BMT BUS terdapat beberapa faktor yang menyebabkan sebuah pembiayaan bermasalah yaitu dengan keadaan anggota yang usahanya pasang surut, jadi kemampuan untuk mengangsur mengalami masalah dan adanya faktor internal, faktor eksternal dan dari pihak anggota itu sendiri.

Dalam pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT BUS Toroh yang dirasa masih belum sesuai dengan aturan fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*. Dalam fatwa DSN dijelaskan bahwa pembiayaan *murabahah* diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli. Dalam praktiknya di

---

<sup>6</sup>Ibid,h. 225-226

BMT BUS Toroh memperbolehkan pembiayaan *murabahah* ini ditujukan untuk tambah modal usaha, padahal seharusnya pembiayaan ini dikhususkan untuk pembiayaan dengan prinsip jual beli.

Di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera dalam penerapan pembiayaan *murabahah* kadang menerapkan akad *murabahah bil wakalah*, dimana pihak BMT akan mewakilkan pembelian barang kepada anggotanya untuk membeli barang tersebut atas dasar kepercayaan, *ukhuwah islamiyyah* dan ketakwaan kepada Allah SWT.

Pihak BMT menggunakan akad ini dengan tujuan tolong-menolong antara sesama manusia. Semua manusia membutuhkan bantuan orang lain. Proses pembiayaan *Murabahah bil Wakalah* menjadi lebih praktis, karena mempermudah pihak BMT didalam menyediakan barang yang hendak dijadikan objek pembiayaan. Namun hal ini juga beresiko terjadinya penyalahgunaan maupun manipulasi dana yang mungkin bisa dilakukan oleh anggota. apabila hal tersebut terjadi ini jelas melanggar perjanjian akad yang sudah disepakati di awal dan melanggar ketentuan syariah.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang prosedur dan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di BMT BUS cabang Toroh yang dituangkan dalam Tugas Akhir ini dengan judul “MEKANISME PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI KSPS BINA UMMAT SEJAHTERA (BUS) CABANG TOROH GROBOGAN”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan ?
2. Apakah mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*?

## C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

### 1. Tujuan

Adapun Penelitian Tugas Akhir ini dibuat dengan tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan
- b. Untuk mengetahui apakah mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*

### 2. Manfaat

Selain memiliki tujuan-tujuan yang telah disebutkan di atas, penulis juga memaparkan kegunaan dalam penulisan Tugas Akhir ini, baik bagi mahasiswa, UIN Walisongo Semarang, maupun bagi pembaca. Adapun manfaatnya antara lain sebagai berikut:

#### a. Manfaat Akademis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi untuk mendalami teori yang ada di dalam perkuliahan, untuk memahami pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai pembanding antara teori-teori yang ada dengan praktek di lapangan.

#### b. Manfaat Implementasi

Penulis meneliti mengenai kualitas pembiayaan *murabahah* pada KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan, sehingga hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dalam penerapan pembiayaan *murabahah* kepada anggota atau masyarakat sekitar KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan.

c. Manfaat Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan ilmu pengetahuan mengenai mekanisme pembiayaan *murabahah*, sehingga penulis dapat membandingkan kesesuaian antara fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah* dengan realita pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang ada.

#### D. TINJAUAN PUSTAKA

Mengenai masalah pembiayaan *murabahah* sudah banyak dibahas dalam bentuk buku, jurnal, maupun karya ilmiah lainnya. Untuk mendukung persoalan yang lebih mendalam terhadap masalah di atas, penulis melakukan pengkajian pustaka dan karya yang mempunyai relevansi terhadap topik yang diteliti. Pustaka yang ditelaah dalam penelitian ini adalah :

Tugas Akhir yang berjudul “...Mekanisme Pembiayaan Akad *Murabahah* di BMT Walisongo Mijen Semarang”, karya Hidayatul Maghfiroh, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang Tahun 2015<sup>7</sup>. Hasil penelitian ini adalah mekanisme pengajuan pembiayaan *murabahah* dan prinsip penilaian dalam pembiayaan *murabahah* di BMTWalisono Semarang, peminat/nasabah yang ingin melakukan/mengajukan pembiayaan harus mengikuti prosedur yang sudah diterapkan oleh BMT Walisongo Semarang: Nasabah datang mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada BMT Walisongo Semarang yang akan diterima oleh customer service atau account officer. Dengan menyertakan foto copy identitas KTP suami istri, kartu keluarga, akta nikah, rekening listrik, telepon, beserta foto copy kepemilikan barang jaminan yang dijaminkan, dan melampirkan

---

<sup>7</sup>Hidayatul Maghfiroh, “Mekanisme Pembiayaan Akad *Murabahah* di BMT Walisongo Mijen Semarang”, Tugas Akhir, Semarang : UIN Walisongo, 2015, h. 64-64 t.d.

foto suami istri 1 lembar. Petugas akan melakukan wawancara terlebih dahulu untuk mengetahui apakah pembiayaan yang dibutuhkan untuk barang konsumtif atau produktif. Nasabah harus mau dianalisis/disurvei supaya meyakinkan pihak BMT Walisongo Semarang layak atau tidaknya nasabah diberi pembiayaan. Prinsip penilaian pembiayaan yang dilakukan BMT Walisongo Semarang adalah menggunakan prinsip penilaian 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditonal, dan Collateral*).

Tugas Akhir yang berjudul “...Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif Ngadirejo Temanggung”, karya Ato Izzudien, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah STAIN Salatiga Tahun 2010<sup>8</sup>. Akad *Murabahah* yang diterapkan oleh BPRS Asad Alif Ngadirejo Temanggung dapat dikatakan bagus karena pihak bank benar-benar menggunakan prinsip syariah, selain itu juga dijelaskan di dalam perjanjian *al-Murabahah* tentang aturan yang mengatur di BPRS Asad Alif tentang kewajiban pihak bank dengan nasabah. Diantara aturan yang mengatur tersebut yaitu jangka waktu, cara pelunasan biaya administrasi, jaminan dan yang paling penting tingkat keuntungan yang diperoleh bank dari nasabah. Karena akad yang diterapkan benar-benar terealisasi yaitu di bidang pembiayaan. Ini diterapkan saat berlangsungnya nasabah ingin mengadakan transaksi dengan pihak bank yaitu dengan cara 5 C.

Penelitian yang saya lakukan ini juga samamenggunakan akad *murabahah*, tetapi penelitian yang saya lakukan ini adalah pada pembiayaan akad *murabahah* di KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan yang lebih difokuskan membahas mekanisme pembiayaan *murabahah* dan kesesuaian pelaksanaannya berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*.

---

<sup>8</sup>Ato Izzudien, “Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif Ngadirejo Temanggung”, Tugas Akhir, Salatiga : STAIN Salatiga, 2010, h. 57 t.d.

## **E. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang lebih bersifat untuk mengembangkan teori, sehingga akan menemukan teori baru dan penelitian ini dilakukan dengan kaidah non statistik. Dengan demikian akan terlebih dahulu dilakukan pengkajian terhadap data yang diperoleh selama penelitian, kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan/relevansi antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan.

### **2. Sumber Data**

Sumber Data terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah data yang di dapat dari sumber pertama baik dari individu ataupun perseorangan. Penulis mengumpulkan datanya melalui wawancara, interview dengan karyawan. Dan data yang di dapat antara lain dari profil, brosur, formulir dan data-data lainnya di BMT BUS Cabang Toroh.

Sumber data sekunder adalah data primer yang diolah secara lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain. Data sekunder yang diperoleh dari laporan-laporan maupun dari referensi buku-buku.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang penulis lakukan adalah dengan wawancara dan dokumentasi.

- a. Wawancara, metode pengumpulan data melalui wawancara dengan pengelola KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan.
- b. Dokumentasi, penulis mendapat beberapa informasi dari profil, brosur, formulir dan data-data lainnya yang dikeluarkan oleh KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan dan

penulis juga membaca beberapa buku-buku yang ada kaitannya dengan tema penelitian.

#### 4. Metode Analisis Data

Analisis data yang dilakukan penulis yaitu berupa deskriptif analitis. Deskriptif analitis bertujuan untuk memberikan deskripsi mengenai subyek penelitian berdasarkan data dan variabel yang diperoleh dari kelompok subyek yang diteliti. Data – data yang diperoleh kemudian penulis analisa dengan mengaitkan antara pelaksanaan akad *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh dengan menggunakan fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*.

### F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah memahami Tugas Akhir ini akan disusun secara sistematis sebagai berikut :

#### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

#### BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan diuraikan teori – teori akad *murabahah* yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan.

#### BAB III : GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai profil dan produk dari KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan.

#### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan serta analisisnya berdasarkan fatwa

Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000  
tentang pembiayaan *murabahah*

**BAB V : PENUTUP**

Dalam bab ini berisi kesimpulan, saran/rekomendasi, dan penutup

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Umum Tentang *Murabahah*

##### 1. Pengertian *Murabahah*

Transaksi *murabahah* lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.<sup>9</sup>

Pengertian *murabahah* secara lafadz berasal dari masdar ribhun (keuntungan). Sedangkan secara istilah menurut ulama Hanafiyah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal di tambah dengan keuntungan yang yang diinginkan. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan berdasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.<sup>10</sup>

Sedangkan pengertian *murabahah* dalam perbankan syari'ah adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad ,sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.<sup>11</sup>

Dapat diartikan bahwa *murabahah* adalah penjualan dengan menggunakan akad jual beli barang dan menyatakan tambahan harga

---

<sup>9</sup>Adiwarman, *Bank ...*, h. 113.

<sup>10</sup>M.Yazid Afandi, *Fiqih Mu'amalah*, Yogyakarta : Logung Pustaka, 2009, h.85.

<sup>11</sup>Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011, h.43

dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual (KSPS) dan pembeli (anggota). Barang yang diperjual belikan harus nyata dan sesuai dengan syariat islam.

Karena dalam definisinya disebut adanya ‘keuntungan yang disepakati’ karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>12</sup>

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>13</sup>

Berdasarkan akad jual-beli tersebut KSPS membeli barang yang dipesan oleh anggota dan kemudian menjualnya kembali kepada anggota. Harga jual dari KSPS adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama antara KSPS dan anggota yang memesannya. KSPS harus memberitahu secara jujur dan terbuka perihal harga pokok barang kepada anggota berikut dengan biaya-biaya yang diperlukan oleh anggota.

## 2. Landasan Hukum *Murabahah*

### a. Landasan Al Qur'an

Surat Al-Baqarah ayat 275

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ”

---

<sup>12</sup> Ibid

<sup>13</sup>Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syari’ah; Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 101

## b. Landasan Al-Hadis

Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

## 3. Rukun dan Syarat

### a. Rukun Murabahah

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *murabahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qobul itu.<sup>14</sup> Sedangkan menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli itu, yaitu penjual, pembeli, sighat, serta barang atau sesuatu yang diakadkan. Adapun untuk rukun jual beli murabahah itu sendiri antara lain :<sup>15</sup>

#### a) Penjual (Ba’i)

Adalah pihak bank atau BMT yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Biasanya di dalam teknis aplikasinya bank atau BMT membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank atau BMT itu sendiri.<sup>16</sup>

Walaupun terkadang bank atau BMT menggunakan media

<sup>14</sup> Wiroso, *Op.Cit*, h. 16.

<sup>15</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, Yogyakarta : UII Press, 2009, h. 58.

<sup>16</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takaful)*, Jakarta : PT Grafindo Persada, cet. Ke-1, 1996, h. 93.

akad wakalah dalam pembelian barang, dimana si nasabah sendiri yang membeli barang yang diinginkan atas nama bank.

b) Pembeli (Musytari)

Pembeli dalam pembiayaan murabahah adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank atau BMT.

c) Objek jual beli (Mabi')

Yang sering dilakukan dalam permohonan pembiayaan murabahah oleh sebagian besar nasabah adalah terhadap barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor dan sebagainya.<sup>17</sup>

Walaupun demikian, ada rambu-rambu yang harus diperhatikan juga, bahwa benda atau barang yang menjadi obyek akad mempunyai syarat syarat yang harus dipenuhi menurut hukum Islam, antara lain :

- 1) Suci, maka tidak sah penjualan terhadap benda-benda najis seperti anjing, babi, dan sebagainya yang termasuk dalam kategori najis.
- 2) Manfaat menurut syara', dari ketentuan ini, maka tidak boleh jual beli yang tidak diambil manfaatnya menurut syara'.
- 3) Jangan ditaklikan, dalam hal apabila dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti :”jika Bapakku pergi, Ku jual kendaraan ini kepadamu”.
- 4) Tidak dibatasi waktu, dalam hal perkataan, ”saya jual kendaraan ini kepada Tuan selama satu tahun”. Maka penjualan tersebut tidak sah, sebab jual beli adalah salah

---

<sup>17</sup> Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, cet. Ke-1, 2002, h. 71-72.

satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi ketentuan syara'.

- 5) Dapat dipindahtangankan/diserahkan, karena memang dalam jualbeli, barang yang menjadi obyek akad harus beralih kepemilikannya dari penjual ke pembeli. Cepat atau pun lambatnya penyerahan, itu tergantung pada jarak atau tempat diserahkannya barang tersebut.
  - 6) Milik sendiri, tidak dihalalkan menjual barang milik orang lain dengan tidak seizin dari pemilik barang tersebut. Sama halnya juga terhadap barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
  - 7) Diketahui (dilihat), barang yang menjadi obyek jual beli harus diketahui spesifikasinya seperti banyaknya (kuantitas), ukurannya, modelnya, warnanya dan hal-hal lain yang terkait. Maka tidak sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.<sup>18</sup>
- d) Harga (Tsaman)
- Harga dalam pembiayaan murabahah dianalogikan dengan pricing atau plafond pembiayaan.
- e) Ijab qobul.
- Dalam perbankan syariah ataupun Lembaga Keuangan Syariah (BMT), dimana segala operasionalnya mengacu pada hukum Islam, maka akad yang dilakukannya juga memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi. Dalam akad biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan nasabah, kesediaan pihak bank syariah atau BMT dalam pengadaan barang, juga pihak bank syariah atau BMT harus memberitahukan harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah (terjadi

---

<sup>18</sup> Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, cet. Ke-1, 2002, h. 71-72.

penawaran), kemudian penentuan lama angsuran apabila terdapat kesepakatan murabahah.

b. Syarat Murabahah

Selain ada rukun dalam pembiayaan murabahah, juga terdapat syarat-syarat yang sekiranya menjadi pedoman dalam pembiayaan sekaligus sebagai identitas suatu produk dalam bank syariah atau BMT dengan perbankan konvensional. Syarat dari jual beli murabahah tersebut antara lain :

- a) Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli. Hal ini adalah logis, karena harga yang akan dibayar pembeli kedua atau nasabah didasarkan pada modal si pembeli awal / Bank atau BMT.
- b) Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Akad harus bebas dari riba.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.<sup>19</sup>

Secara prinsip jika, jika syarat dalam a, b, atau e tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Adapun Rukun *Murabahah* adalah :

- a. Penjual (*Ba'i*)
- b. Pembeli (*Musyteri*)
- c. Objek Jual Beli (*Mabi'*)
- d. Harga (*Tsaman*)
- e. Ijab Qabul<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Ibid, h. 102-103

#### 4. Jenis *Murabahah*

- a) *Murabahah* berdasarkan pesanan (*Murabahah to the purchase order*)

*Murabahah* ini dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Mengikat bahwa apabila telah memesan barang harus dibeli sedangkan tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut .

- b) *Murabahah* tanpa pesanan

*Murabahah* ini termasuk jenis *murabahah* yang bersifat tidak mengikat. *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.<sup>21</sup>

#### 5. Ketentuan umum *Murabahah*

Dalam *murabahah* dibutuhkan beberapa ketentuan, antara lain:<sup>22</sup>

- a. Mengetahui harga pertama (Harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karenahal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah*, seperti pelimpahan wewenang(*tauliyah*), kerjasama (*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 ditempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi tersebut.

- b. Mengetahui besarnya keuntungan

---

<sup>20</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Yogyakarta : UII Press, Cet ke-1, 2006, h. 57-58.

<sup>21</sup>Wirosa, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press Yogyakarta, 2005, h. 37-38

<sup>22</sup>Wirosa, *Jual ...*, h. 17.

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

- c. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesalahan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang, atau dihitung.

Syarat ini diperlukan dalam *murabahah* dan *tauliyah*, baik ketika jual beli dilakukan dengan penjual pertama atau orang lain. Serta baik keuntungan disepakati berupa suatu yang diketahui keuntungannya, misalkan dirham atau yang lainnya. Jika modal dan benda-benda tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan, selain dirham atau dinar, tidak boleh diperjualbelikan dengan cara *murabahah* atau *tauliyah* oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan. Hal ini *murabahah* atau *tauliyah* adalah jual beli dengan harga yang sama dengan harga pertama, dengan adanya tambahan keuntungan dalam sistem *murabahah*.

- d. Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba nisbah tersebut terhadap harga pertama.

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya 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.

- e. Transaksi pertama haruslah 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 dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

**B. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah***

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*, memutuskan menetapkan :

**FATWA TENTANG *MURABAHAH***

**Pertama :**

**Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah :**

- 1) Bank dan Nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

**Kedua :****Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah :**

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

**Ketiga :****Jaminan dalam *Murabahah***

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

**Keempat :****Utang dalam *Murabahah* :**

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

**Kelima****Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah* :**

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Keenam :****Bangkrut dalam *Murabahah* :**

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

**BAB III**  
**GAMBARAN UMUM KSPS BMT BINA UMMAT SEJAHTERA**  
**CABANG TOROH GROBOGAN**

**A. Profil KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh Grobogan**

1. Sejarah Singkat KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera

BMT BUS kependekan dari Baitul Maal Wat Tamwil Bina Ummat Sejahtera lahir pada tanggal 10 November 1996 atas prakarsa ICMI Orsat Rembang dengan modal awal Rp 2.000.000,-. Di bawah kepengurusan H. Abdullah Yazid pada awal berdirinya, BMT BUS hanya dikelola oleh 3 orang sarjana yang anehnya ketiganya bukanlah lulusan dari ekonomi. Ketiga orang tersebut adalah Drs.Ahmad Zuhri dengan dasar pendidikan keguruan, Drs Saifuddin dengan dasar pendidikan publisitik, dan Drs Rokhmad dengan dasar pendidikan ilmu syariah. Meskipun dari ketiga pegelola tersebut tidak mempunyai dasar ilmu ekonomi namun berkat kekuatan niat dan semangat berhasil menghantarkan BMT BUS menjadi lembaga yang saat ini mampu bersaing di kancah perekonomian nasional.

Pada saat awal operasional BMT BUS, pekerjaan yang dilakukan pertama kali adalah segmentasi pasar. Sebagaimana *ghirah* BMT maka segmen pasar yang menjadi perhatian BMT BUS adalah para pedagang pasar tradisional yang berada pada kelompok *grass root*. mengapa demikian karena pada kelompok inilah yang merupakan kelompok rentan praktek hutang rente. Dimana mereka menggunakan pinjaman modal dari para pemilik uang dengan bunga yang relative tinggi, Berbekal modal Rp 2.000.000,- pengelola yang berjumlah 3 orang mulai keluar masuk pasar untuk memberikan bantuan permodalan dengan menggunakan sistem bagi hasil. Perilaku sistem bagi hasil ini ternyata menarik minat para pedagang kecil. Mereka seolah mendapatkan angin segar dan perlahan melepaskan diri dari

jeratan si rentenir. berkat kegigihan dan semangat yang dimiliki oleh para pengelola, perlahan tapi pasti menunjukkan pertumbuhan yang signifikan baik dari segi jumlah anggota yang dilayani maupun nominal pembiayaan yang diberikan. Selain memberikan pembiayaan, mereka para pengelola juga memberikan edukasi kepada para anggota pembiayaan untuk sedikit menyisihkan hasil usahanya sebagai simpanan yang digunakan untuk kepentingan yang tidak terduga. Melalui edukasi ini banyak anggota pembiayaan yang awalnya hanya mempunyai pembiayaan pada akhirnya juga mempunyai simpanan. Memang simpanan yang mereka miliki tidaklah besar karena mereka hanya dapat menyisihkan Rp 1.000,- perhari untuk mengisi simpanan, namun demikian mereka sudah ikut serta dalam peningkatan asset yang dimiliki BMT BUS.

Dalam awal operasional BMT ada hal luar biasa yang patut kita ketahui. Hal yang luar biasa tersebut adalah selama hampir 3 bulan ketiga pengelolanya tidak mendapatkan *bisyaroh* (gaji). Selama hampir 3 bulan tersebut mereka hanya mengandalkan kebajikan dari salah satu pengurus yang memang kebetulan diberikan kehidupan yang layak. Apakah mereka mundur? Ternyata tidak! Meskipun selama hampir 3 bulan mereka tidak mendapatkan gaji, mereka tetap menjalankan tugas dan kewajibannya dengan penuh semangat. Jika saja pada tahap awal tersebut mereka mundur maka niscaya kita yang muda tidak dapat menikmati kegagahan dan kebesaran BMT BUS saat ini. Ini adalah contoh yang patut ditiru oleh kita sebagai generasi penerus perjuangan BMT BUS untuk senantiasa melakukan tugas dan kewajiban kita tanpa pamrih dan penuh tanggung jawab.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Buku Diktat Basic Training KJKS BMT Bina Ummat Sejahtera ,h. 26-28.

## 2. Visi, Misi dan Motto KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera

### a. Visi

Menjadi lembaga keuangan syari'ah terdepan dalam pengembangan usaha mikro, kecil, dan menengah yang mandiri.

### b. Misi

a) Membangun lembaga jasa keuangan syari'ah yang mampu memberdayakan jaringan ekonomi mikro syari'ah sehingga menjadikan ummat yang mandiri.

b) Menjadikan lembaga jasa keuangan syari'ah yang tumbuh dan berkembang melalui kemitraan yang sinergi dengan lembaga syari'ah lain, sehingga mampu membangun tatanan ekonomi yang penuh kesetaraan dan keadilan.

c) Mengutamakan mobilisasi pendanaan atas dasar ta'awun dari golongan aghniya, untuk disalurkan ke pembiayaan ekonomi kecil dan menengah serta mendorong terwujudnya manajemen zakat, infaq, shodaqoh dan wakaf (ZISWA) guna mempercepat proses menyejahterakan ummat, sehingga terbebas dari dominasi ekonomi ribawi.

d) Mengupayakan peningkatan permodalan sendiri, melalui penyertaan modal dari para pendiri, anggota, pengelola dan segenap potensi ummat, sehingga menjadi lembaga jasa keuangan syari'ah yang sehat dan tangguh.

e) Mewujudkan lembaga yang mampu memberdayakan, membebaskan dan membangun keadilan ekonomi ummat, sehingga menghantarkan ummat islam sebagai *Khoera Ummat*.

### c. Motto

Wahana kebangkitan ekonomi ummat "Dari ummat untuk ummat sejahtera untuk semua".

### 3. Tujuan dan Sasaran

- a. Tujuan dan sasaran KJKS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan
  - a) Mengembangkan lembaga KSPS BMT BUS yang sehat, kuat dan mandiri.
  - b) Meningkatkan kesejahteraan anggota melalui kegiatan ekonomi syariah (*baitul tamwil*)
  - c) Pengelolaan ZISWA (*baitul maal*) secara amanah untuk pemberdayaan dan kesejahteraan umat.
- b. Sasaran

Sebagai lembaga perantara, dengan menghimpun dan menyalurkan dana anggota secara berkelanjutan untuk mengembangkan ekonomi syari'ah produktif bagi kemaslahatan anggota dan masyarakat. Dengan memanfaatkan jaringan dan pengalaman, KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera memfokuskan sasarannya pada :

- a) Memberdayakan pengusaha mikro, kecil dan menengah menjadi potensi ekonomi masyarakat yang handal.
- b) Memberdayakan fakir miskin ke tingkat ekonomi yang lebih baik.
- c) Mengurangi kesenjangan ekonomi antara kaum fakir miskin dengan aghniya (kaum berpunya).
- d) Proaktif dalam berbagai program pengembangan sarana sosial kemasyarakatan.

### 4. Prinsip Kerja

#### a. Pemberdayaan

BMT Bina Ummat Sejahtera adalah lembaga keuangan syariah yang selalu memberikan pelatihan, mengembangkan kewirausahaan syariah lewat pengembangan manajemen, SDI, teknologi tepat guna, kerjasama bidang finansial dan pemasaran,

sehingga mampu memberdayakan wirausaha – wirausaha baru yang siap menghadapi persaingan dan perubahan pasar.

b. Keadilan

Sebagai lembaga perantara, BMT Bina Ummat Sejahtera menerapkan azas keadilan, kesepakatan, kesetaraan dan kemitraan, dalam menentukan bagi hasil baik antar lembaga dan antar lembaga dengan anggota.

c. Pembebasan

Sebagai lembaga keuangan syari'ah, BMT Bina Ummat Sejahtera yang berazaskan akhlaqul karimah dan kerahmatan, melalui produk-produknya, berazam (bertekad) membebaskan ummat dari dominasi ekonomi ribawi, sehingga menjadi pelaku ekonomi syari'ah yang mandiri dan siap menjadi tuan rumah di negeri sendiri.

5. Budaya Kerja

BMT Bina Ummat Sejahtera sebagai lembaga jasa keuangan mikro syari'ah menetapkan budaya kerja dengan prinsip – prinsip syariah yang mengacu pada sikap *akhlaqul karimah* dan kerahmatan. Sikap tersebut terinspirasi dengan empat sifat Rasulullah SAW yang disingkat SAFT:

a. Shidiq

Menjaga integritas pribadi yang bercirikan ketulusan niat, kebersihan hati, kejernihan berfikir, berkata benar, bersikap terpuji dan mampu jadi teladan.

b. Amanah

Menjadi terpercaya, peka, obyektif, dan disiplin serta penuh tanggung jawab.

c. Fathonah

Profesionalisme dengan inovasi, cerdas, terampil dengan semangat belajar dan berlatih yang berkesinambungan.

## d. Tabligh

Kemampuan berkomunikasi atas dasar transparansi, pendampingan dan pemberdayaan yang penuh keadilan.

## 6. Struktur organisasi KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh Grobogan

## a. Pengawas

1. Ketua : Hj. Maryam Cholil
2. Anggota : H. Jumanto PS., S.Pd., MM.
3. Anggota : H. Minanul Ghoffar, ST., MM.

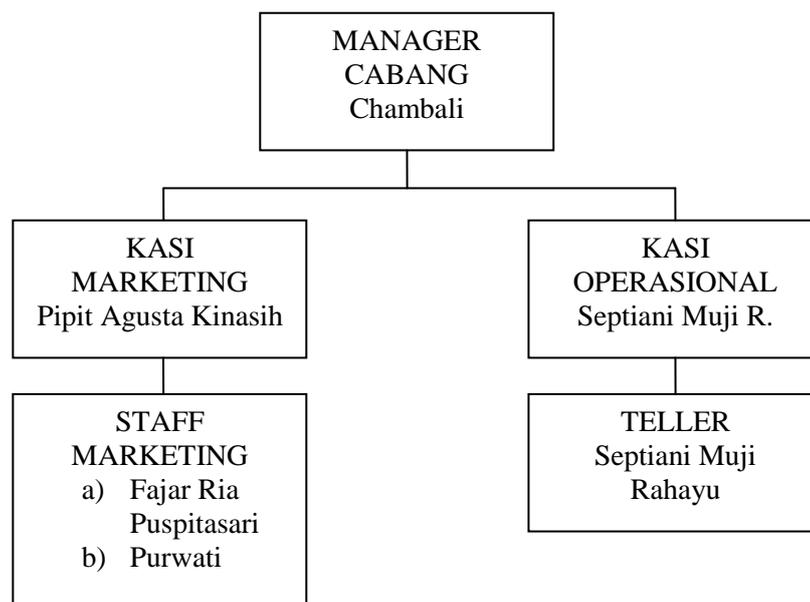
## b. Pengawas Syariah

1. Ketua : H. Mahmudi, S.Ag.,M.SI.
2. Anggota : H. Taufiqurrohman, BA
3. Anggota : H. Anwar Said

## c. Pengurus

1. Ketua : Drs. H. Ahmad Zuhri, MM.
2. Wk Ketua : H. Moh. Anshori, S.Pd.
3. Sekretaris : Drs. H. Rokhmad, MSI.
4. Bendahara : Drs. H. Saifuddin, MM.
5. Wakil Bendahara : Sitim Umi Sa'diyah, S.Ag.

## d. Struktur organisasi BMT BUS Cabang Toroh :



e. Tugas dan Tanggung jawab Pengelola :<sup>24</sup>

**1. Manajer Cabang**

- 1) Membuat rencana kerja untuk pencapaian target person, dan secara rutin melaporkan dan mengkonsultasikan rencana perolehan target bulanan, dan mingguan kepada atasan langsung (manager area) dan atasan dari atasan langsung (kepala wilayah), dalam bentuk monitoring mingguan.
- 2) Secara aktif mencari (dan meminta kepada senior / atasan / kantor pusat ) refferal anggota baru, baik perorangan maupun instansi lainnya dengan tujuan meningkatkan produktivitas kerja dalam mencapai target bulanan yang telah ditetapkan.
- 3) Bertanggung jawab atas pelaporan-pelaporan yang diperlukan wilayah dan pusat, termasuk kebutuhan data-data untuk pihak III.
- 4) Mengkoordinasikan staffnya tentang persiapan, penyusunan dan pengiriman laporan rutin dan non rutin kepada dinas koperasi dan atau instansi lain di areanya agar tidak terjadi keterlambatan maupun complain eksternal.
- 5) Melakukan proses inisiasi, evaluasi, pemeliharaan dan pendampingan anggota pembiayaan dan simpanan sesuai dengan SOP yang berlaku (tidak terjadi pelanggaran prosedur, dan fraud)
- 6) Menjaga lingkungan kerja yang kondusif dibagiannya dalam upaya pencapaian target yang telah ditetapkan.
- 7) Memonitor, mengendalikan secara periodik (harian, mingguan dan bulanan) marketing officer dibawahnya atas pencapaian pembiayaan, simpanan, dan NPF.

---

<sup>24</sup> Lembar Job Description KSPS BMT BUS

- 8) Berhak dan berwenang mengusulkan reward atau promosi jika dijumpai AO yang berprestasi.
- 9) Berhak dan berwenang mengusulkan mutasi.
- 10) Menjelaskan produk-produk KSPS BMT BUS kepada anggota dan calon anggota, sesuai batas kewenangannya.
- 11) Menyampaikan hasil keputusan komite pembiayaan kepada anggota, sesuai disposisi komite, dan sesuai kewenangannya.

## 2. **Kasi Marketing**

- 1) Wajib membuat rencana kerja untuk pencapaian target person, dan secara rutin melaporkan dan mengkonsultasikan rencana perolehan target bulanan dan mingguan kepada Marketing Officer dan Manager Cabang dalam bentuk monitoring mingguan marketing
- 2) Aktif mempersiapkan bahan dan meminta arahan dalam meeting koordinasi rutin bulanan (setiap sebulan sekali ) yang diselenggarakan oleh area.
- 3) Secara aktif mencari (dan meminta kepada senior/ atasan ) refferal anggota baru, baik perorangan maupun internal lainnya dengan tujuan meningkatkan produktivitas kerja dalam mencapai target bulanan yang telah ditetapkan.
- 4) Melakukan proses inisiasi, evaluasi, pemeliharaan dan pendampingan anggota pembiayaan dan simpanan sesuai dengan SOP yang berlaku
- 5) Bertanggung jawab terhadap setiap anggota simpanan dan pembiayaan mulai dari awal (proses inisiasi dan evaluasi) sampai dengan akhir (saat penagihan kewajiban angsuran, sampai dengan pelunasan).
- 6) Menjelaskan produk- produk KSPS BMT BUS kepada anggota dan calon anggota, sesuai batas kewenangannya.

- 7) Mengajukan dan memberikan penjelasan terhadap pengajuan pembiayaan yang tidak memenuhi persyaratan.
- 8) Menyampaikan hasil keputusan komite pembiayaan kepada anggota, sesuai disposisi komite, dan sesuai kewenangannya.

### 3. Kasi Operasional

- 1) Menjadi “Checker”, tugas Teller dalam :
  - a) Menerima dan mengembalikan transaksi tunai.
  - b) Melayani transaksi pembayaran atau setoran anggota.
  - c) Melayani transaksi pengembalian atau penarikan anggota.
  - d) Memvalidasi bukti transaksi kantor.
  - e) Melayani pencairan pembiayaan yang sudah di disposisikan pejabat yang berwenang
  - f) Mengerjakan administrasi manual (Buku Bantu)
  - g) Memproses jurnal umum dari entry bukti transaksi harian.
  - h) Memproses pembuatan cashflow atau mutasi kas harian kantor.
  - i) Meminta validasi kepada manager cabang atas mutasi kas harian.
- 2) Melakukan kegiatan administrasi pembiayaan di cabang, antara lain :
  - a) Membuat pelaporan-pelaporan yang diperlukan wilayah dan pusat, termasuk kebutuhan data-data untuk pihak iB (misalnya DPT, dll)
  - b) Mengendalikan proses pembiayaan sesuai prosedur.
  - c) Memeriksa kelengkapan dokumen pencairan pembiayaan, sebelum dicairkan oleh teller.
  - d) Penggunaan aplikasi permohonan pembiayaan.

- e) Mengendalikan, menyelesaikan dan memonitoring saldo baki semua pembiayaan harian dan mingguan antara kontrol angsuran anggota untuk dilakukan croscek baki pembiayaan pada setiap awal bulan.
  - f) Up date data agunan masuk dan keluar, tidak diperkenankan ditunda.
  - g) Melakukan opname agunan minimal dua bulan sekali,
  - h) Memerlihatkan nilai taksasi agunan dalam pemberian pembiayaan, terutama agunan barang bergerak dan memperhatikan tahun produksi / pembuatan kendaraan.
  - i) Mengendalikan agunan surat pasar, terkait masa berlakunya kontrak.
  - j) Penataan penyimpanan dokumen pembiayaan
- 3) Melakukan kegiatan administrasi simpanan, antara lain
- a) Penggunaan aplikasi form pembukaan dan penutupan simpanan.
  - b) Mengendalikan dan memonitoring saldo baki semua simpanan antara neraca dengan saldo nominatif.
  - c) Mengendalikan, menyelesaikan dan memonitoring saldo baki semua simpanan antara buku Si Rela anggota dengan saldo nominatif simpanan pada kantor dengan cara menarik semua buku Si Rela untuk dilakukan pemberian bahas Si Rela dan croscek baki simpanan pada setiap awal bulan.
  - d) Memberitahukan kepada marketing, daftar anggota Si Suka, Si Sidik, dll yang akan jatuh tempo guna ditindaklanjuti oleh marketing.

#### **4. Teller**

- 1) Menerima dan mengembalikan transaksi uang tunai dan non tunai.
- 2) Melayani transaksi pembayaran atau setoran anggota.
- 3) Melayani transaksi pengambilan atau penarikan anggota yang datang ke kantor.
- 4) Menjaga kualitas layanan kepada anggota.
- 5) Melakukan verifikasi kelayakan penarikan dan setoran anggota yang tidak datang ke kantor.
- 6) Mem-validasi bukti transaksi kantor.
- 7) Melayani pencairan pembiayaan yang sudah disposisikan pejabat yang berwenang.
- 8) Mengerjakan administrasi manual (buku bantu)
- 9) Memproses jurnal umum dari entry bukti transaksi harian.
- 10) Turut menjaga efisiensi biaya-biaya pada tingkat kewajaran suatu transaksi.
- 11) Melaporkan kondisi likuiditas kantor kepada kasi operasional.
- 12) Melaporkan kepada kasi operasional bila ditemukan transaksi pengeluaran / biaya operasional yang tidak wajar.
- 13) Melakukan pencairan pembiayaan sesuai disposisi.
- 14) Mengarsipkan bukti-bukti transaksi baik transaksi masuk dan keluar.
- 15) Mengerjakan administrasi jurnal umum.
- 16) Mengerjakan laporan keuangan baik cash flow sampai dengan laporan keuangan.

#### **5. Staff Marketing**

- 1) Wajib membuat rencana kerja untuk pencapaian target person, dan secara rutin melaporkan dan mengkonsultasikan rencana perolehan target bulanan dan

mingguan kepada Marketing Officer dan Manager Cabang dalam bentuk monitoring mingguan marketing.

- 2) Aktif dan disiplin melayani, mendampingi dan menjaga hubungan baik dengan anggota yang menjadi tanggung jawabnya sesuai dalam daftar *account assignment* dalam upaya pencapaian target sesuai yang ditetapkan.
- 3) Secara aktif mencari (dan meminta kepada senior/ atasan ) refferal anggota baru, baik perorangan maupun internal lainnya dengan tujuan meningkatkan produktivitas kerja dalam mencapai target bulanan yang telah ditetapkan (tercantum dalam monitoring mingguan marketing)
- 4) Melakukan proses inisiasi, evaluasi, pemeliharaan dan pendampingan anggota pembiayaan dan simpanan sesuai dengan SOP yang berlaku (tidak terjadi pelanggaran prosedur dan fraud), antara lain :
  - a) Melaksanakan prospek dan survey awal.
  - b) Mempersiapkan kelengkapan berkas untuk pelaksanaan komite pembiayaan.
  - c) Mematuhi dan melaksanakan setiap catatan dalam disposisi pembiayaan.
  - d) Bertanggung jawab terhadap setiap anggota simpanan dan pembiayaan mulai dari awal (proses inisiasi dan evaluasi) sampai dengan akhir (saat penagihan kewajiban angsuran, sampai dengan pelunasan).
- 5) Menjelaskan produk- produk KSPS BMT BUS kepada anggota dan calon anggota, sesuai batas kewenangannya.
- 6) Mengajukan dan memberikan penjelasan terhadap pengajuan pembiayaan yang tidak memenuhi persyaratan.
- 7) Menyampaikan hasil keputusan komite pembiayaan kepada anggota, sesuai diposisi komite, dan sesuai kewenangannya.

7. Perkembangan produk pembiayaan di KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan

Berikut adalah jumlah anggota pembiayaan *murabahah* dalam periode tahun 2015 dan 2016.

**Tabel 3.1**

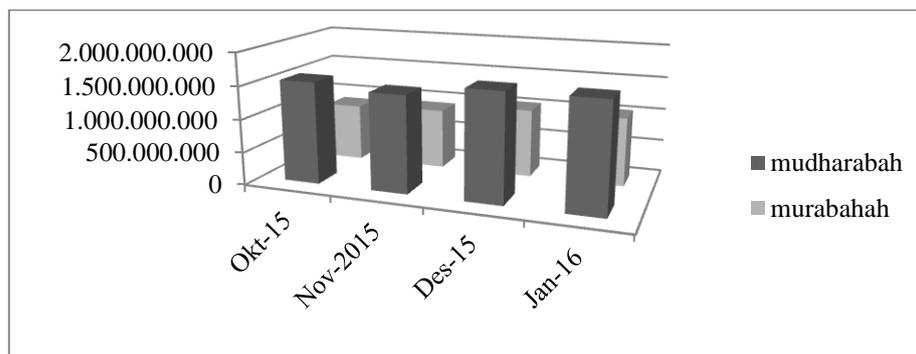
**Jumlah anggota pembiayaan *Murabahah***

Tahun	Jumlah anggota
2015	65
2016	83

Sumber : Hasil dokumentasi

**Gambar 3.1**

**Portofolio Pembiayaan *Murabahah* BMT BUS Cabang Toroh**



Sumber : data terolah

Data diambil dari laporan keuangan BMT BUS Cabang Toroh yang menunjukkan bahwa pembiayaan *murabahah* masih jauh dibawah pembiayaan *mudharabah*. Laporan Keuangan BMT BUS Cabang Toroh Grobogan pada periode 4 bulan terakhir. Dari laporan tersebut diperoleh data *murabahah* bulan Oktober 2015 : Rp. 877.431.239, November 2015: Rp. 919.055.724, Desember 2015 : Rp. 1.040.224.419, Januari 2016 : Rp. 1.040.224.419. Pembiayaan *mudharabah* bulan Oktober 2015: Rp. 1.551.634.553, November 2015 : Rp. 1.471.188.112, Desember 2015 : Rp. 1.633.790.135, Januari 2016 : Rp. 1.634.181.916

Dari kedua data diatas terlihat bahwa jumlah anggota pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang toroh tidak terlalu banyak jika

dibandingkan dengan pembiayaan *mudharabah*. Hal ini dikarenakan kebanyakan dari anggota lebih banyak mengajukan permohonan pembiayaan *mudharabah*. Kebanyakan anggota lebih memilih mengajukan pembiayaan untuk modal usaha, sedangkan untuk pengadaan barang mereka cenderung lebih banyak memilih untuk kredit sendiri dari pada mengajukan pembiayaan pengadaan barang melalui BMT. Namun tetap ada beberapa anggota yang mengajukan pembiayaan ini walaupun tidak sebanyak jumlah anggota pembiayaan *mudharabah*.

## **B. Produk Layanan KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan**

### **1. Produk Simpanan**

Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh anggota, calon anggota, koperasi - koperasi lain, dan anggotanya kepada koperasi dalam bentuk simpanan dan simpanan koperasi berjangka. Simpanan-simpanan ini nantinya akan menjadi modal koperasi simpan pinjam dalam hal ini contohnya seperti pada KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera. Berikut merupakan produk simpanan yang ditawarkan di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera antara lain:

#### **1) SI RELA (Simpanan Sukarela Lancar)**

##### **a) Pengertian**

Si Rela adalah produk simpanan yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah*, yaitu anggota sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) sedangkan BMT sebagai *mudharib* (pelaksana/pengelola usaha), atas kerjasama ini berlaku sistem bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati di muka.

##### **b) Fasilitas**

###### **a. Setoran dan penarikan**

- Penyimpan dapat melakukan penyetoran dan penarikan setiap saat.

- Melalui sistem jempot bola kapanpun dibutuhkan.
  - Setoran ringan, dana dikelola secara professional berapapun jumlahnya.
- b. Bebas biaya administrasi  
Simpanan Si Relat tidak dibebani biaya administrasi bulanan.
- c. Bagi Hasil  
Dengan menggunakan prinsip *mudharabah* hasil usaha akan dibagikan dengan nisbah 30 %:70%.
- c) Manfaat
- a. Sebagai persiapan keuangan diluar rencana
  - b. Membantu mewujudkan keinginan dan mengatasi masalah yang tidak terencana.
  - c. Menunjang kelancaran usaha dalam memenuhi kebutuhan modal disaat membutuhkan.
- d) Persyaratan
- a. Menyerahkan fotokopi KTP / SIM yang masih berlaku sebanyak 1 lembar.
  - b. Mengisi formulir permohonan menjadi anggota.
  - c. Mengisi aplikasi pembukaan rekening Si Relat.
  - d. Membayar simpanan pokok (Simpok) dan simpanan wajib (Simwa).
  - e. Menyetorkan simpanan dengan saldo setoran awal minimal Rp 10.000,-
- 2) SI SUKA (Simpanan Sukarela Berjangka)
- a) Pengertian

Si Suka adalah simpanan berjangka yang berdasarkan prinsip *mudharabah*, dengan prinsip ini simpanan dari *shahibul maal* (pemilik modal) akan diperlakukan sebagai investasi oleh *mudharib* (pengelola dana). BMT akan memanfaatkan dana tersebut secara produktif dalam bentuk

pembiayaan kepada masyarakat dengan profesional dan sesuai syariah. Hasil usaha tersebut dibagi antara pemilik modal dan BMT sesuai nisbah (porsi) yang telah disepakati diawal.

b) Fasilitas

a. Setoran dan Penarikan

- Melalui sistem jemput bola kapanpun dibutuhkan
- Pada saat jatuh tempo, perpanjangan dapat dilakukan secara otomatis dengan nisbah bagi hasil disesuaikan atas dasar kesepakatan.
- Bagi hasil yang diberikan tiap bulan dapat dipindahbukukan sebagai setoran masuk secara otomatis pada rekening Si Rela sesuai tanggal jatuh tempo Si Suka.
- Penarikan bagi hasil tiap bulan juga dapat dilayani sesuai tanggal jatuh tempo Si Suka.

b. Bagi hasil

Dikelola secara produktif dengan prinsip *mudharabah* dengan nisbah yang menguntungkan. Besarnya bagi hasil yang diberikan disesuaikan dengan ketentuan jangka waktu sebagaimana tertera dalam kolom dibawah ini.

**Tabel 3.2**

<b>Jangka waktu</b>	<b>Nisbah</b>
Si Suka 1 bulan	35 % : 65%
Si Suka 3 bulan	40% : 60 %
Si Suka 6 bulan	45% : 55 %
Si Suka 12 bulan	50% : 50%

Sumber : Tabel bagi hasil Si Suka BMT BUS

c) Manfaat

- a. Membangun kerjasama yang jauh dari sistem ribawi.
- b. Sebagai progam investasi dalam jangka panjang

- c. Dana yang disimpan akan mengangkat perekonomian masyarakat lapis bawah.
- d) Persyaratan
  - a. Menyerahkan foto kopi KTP/SIM yang masih berlaku sebanyak 1 lembar.
  - b. Mengisi formulir permohonan menjadi anggota
  - c. Mengisi aplikasi pembukaan rekening Si Suka
  - d. Membayar Simpanan Pokok (Simpok) dan Simpanan Wajib (Simwa)
  - e. Setoran simpanan Si Suka minimal Rp 500.000,-
  - f. Biaya materai Rp 6.000,- untuk nominal yang diatas Rp 1.000.000,-
- 3) SI SIDIK ( Simpanan Siswa Pendidikan)
  - a) Pengertian
 

Si Sidik adalah simpanan untuk perencanaan biaya pendidikan siswa sekolah mulai dari umur 0 tahun sampai perguruan tinggi. Simpanan ini berdasarkan prinsip *wadhiah yadh dhamanah*, yaitu *shahibul maal* menitipkan dananya pada BMT, kemudian atas seijin *shahibul maal* BMT dapat memanfaatkan dana tersebut.
  - b) Jenis Si Sidik dibagi menjadi 2 yaitu :
    - a. Si Sidik biasa
      - I. Sistem penyetoran
 

Simpanan Si Sidik ini menggunakan sistem penyetoran bulanan, dengan besar setoran disesuaikan kelas Si Sidik. Kelas Si Sidik ada 3 yaitu :

        - 1. Si Sidik kelas A
 

Untuk Si Sidik kelas A besar pembayaran perbulan sebesar Rp 150.000,-

2. Si Sidik kelas B

Untuk Si Sidik kelas B besar pembayaran perbulan sebesar Rp 100.000,-

3. Si Sidik kelas C

Untuk Si Sidik kelas C besar pembayaran perbulan sebesar Rp 50.000,-

II. Sistem penarikan

Penarikan Si Sidik hanya dapat dilakukan pada saat siswa yang menjadi atas nama telah lulus dari masing-masing jenjang pendidikan.

III. Fasilitas

Setiap peserta Si Sidik akan mendapatkan fasilitas:

1. Tas dan peralatan sekolah setiap kenaikan kelas.
2. Mendapatkan beasiswa bagi peserta Si Sidik yang berprestasi di kelas (ranking 1-3)
3. Jika pada penarikan tahap jenjang tertentu tidak diambil secara otomatis akan dimasukkan ke rekening Si Rela.

IV. Manfaat

1. Membantu perencanaan dana pendidikan anak.
2. Menyiapkan kekurangan kebutuhan pendidikan anak.
3. Ikut serta dalam pendidikan anak khususnya budaya menabung.

V. Persyaratan :

1. Mendaftar keanggotaan di BMT BUS
2. Mengisi aplikasi pembukaan rekening Si Sidik
3. Menyetorkan dana simpanan sesuai kelas Si Sidik

VI. Ketentuan khusus

1. Si Sidik tidak dapat diambil selama masa kontrak belum habis.

2. Si Sidik dapat diambil jika :

- 1) Peserta Si Sidik meninggal dunia
- 2) Wali peserta Si Sidik sudah tidak dapat meneruskan penyetoran simpanan dengan dibuktikan surat keterangan dari Kepala Desa dan diketahui oleh Camat.
- 3) Peserta Si Sidik pindah tempat yang tidak terdapat kantor cabang KSPS BMT BUS dengan dibuktikan surat pindah dari instansi terkait.

b. Si Sidik Plus

Tidak jauh berbeda dengan Si Sidik biasa hanya kalau Si Sidik Plus setoran hanya dilakukan sekali di depan saat pendaftaran.

I. Sistem setoran

Setoran Si Sidik Plus hanya dilakukan sekali pada saat pendaftaran dengan nominal sebesar Rp 5.000.000,-

II. Sistem penarikan

Berbeda dengan Si Sidik biasa yang sistem penarikannya hanya menggunakan satu progam, Si Sidik Plus mempunyai dua progam penarikan. Anggota Si Sidik Plus diberikan pilihan untuk menarik simpanan ini

III. Manfaat dan keuntungan

1. Membantu perencanaan biaya pendidikan hingga perguruan tinggi.
2. Memudahkan cara penyetoran karena hanya dilakukan sekali dalam masa pendaftaran sehingga meminimalkan terjadinya kelalaian.
3. Dana yang disetorkan oleh anggota akan memberikan manfaat kepada pedagang kecil yang

membutuhkan penambahan dana melalui sistem bagi hasil.

#### IV. Persyaratan

1. Mendaftar anggota di KSPS BMT BUS
2. Mengisi aplikasi pendaftaran Si Sidik Plus
3. Menyetorkan dana simpanan sebesar Rp 5.000.000,-

#### V. Ketentuan khusus

1. Bagi peserta Si Sidik yang menginginkan program penarikan A maka batas maksimal kepesertaan adalah siswa kelas 3 SD
2. Bagi peserta Si Sidik yang menginginkan program penarikan B maka batas maksimal kepesertaan adalah siswa kelas 6 SD.

#### 4) SI HAJI (Simpanan Haji)

##### a) Pengertian

Si Haji adalah simpanan bagi anggota yang berencana menunaikan ibadah haji. Simpanan ini dikelola dengan menggunakan dasar prinsip *wadhiah yadh dhamanah* dimana atas ijin penitip dana, BMT dapat memanfaatkan dana tersebut sebelum dipergunakan oleh penitip. Setelah simpanan anggota mencukupi atas kuasa anggota penyimpan, BMT akan menyetorkan kepada BPS (Bank Penerima Setoran) BPIH (Biaya Perjalanan Ibadah Haji) yang sudah online dengan SISKOHAT (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu) untuk selanjutnya di daftarkan melalui SISKOHAT

##### b) Fasilitas

- a. Setoran ringan
- b. Simpanan haji tidak dibebani biaya administrasi bulanan.

- c. BMT menyediakan dana talangan.
  - d. Bebas biaya manasik.
- c) Manfaat
- a. Membantu meringankan persiapan dalam menunaikan ibadah haji.
  - b. Memberikan kenyamanan dalam menjalankan ibadah.
- d) Persyaratan
- a. Menjadi anggota KSPS BMT BUS
  - b. Mengisi aplikasi pembukaan rekening Si Haji
  - c. Setoran awal minimal Rp. 100.000,- setoran selanjutnya minimal Rp. 50.000,-
  - d. Pendaftaran ke kantor Kementerian Agama dapat dilakukan apabila sudah memenuhi ketentuan minimal setoran bank atau sudah sesuai ketentuan Kemenag.
- 5) SI MARWAH (Simpanan Arisan Ukhuwah)
- a) Pengertian
- Simpanan Arisan Ukhuwah adalah bentuk simpanan yang diperuntukkan bagi anggota dalam upaya membentuk ukhuwah antar sesama anggota dan BMT BUS secara berjamaah. Simpanan Arisan Ukhuwah menggunakan prinsip akad *wadiah yad dhamanah*, sehingga memberikan banyak kemudahan dan manfaat bagi anggota yang ingin melakukan arisan sekaligus mempunyai nilai dakwah *bil jama'ah*.
- b) Ketentuan khusus
- a. Jumlah anggota arisan minimal 300 orang.
  - b. Jangka waktu arisan 30 bulan.
  - c. Setoran Rp 25.000,-/bulan
  - d. Tiap anggota arisan akan mendapatkan kartu setoran.
  - e. Setoran maksimal tanggal 10 tiap bulannya sebelum dilakukan *qur'ah* arisan ukhuwah.

- f. Pelaksanaan pengambilan *qur'ah* dilakukan pada hari sabtu, minggu kedua setiap bulannya, jika pada hari sabtu libur maka *qur'ah* dilakukan pada hari sebelumnya.
  - g. Setiap bulan dilakukan penarikan *qur'ah* 1 orang untuk mendapatkan arisan sebesar Rp 750.000,-
- c) Ketentuan umum
- a. Jika terjadi keterlambatan maka dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 500 perhari (total administrasi akan dipotongkan di akhir periode arisan bulan ke 30 ), dan otomatis tidak mempunyai hak untuk diikutkan pada *qur'ah* arisan bulanan tersebut.
  - b. Pada akhir bulan ke 30, akan diadakan pembagian dananya sesuai dengan jumlah setoran bagi peserta yang belum mendapatkan arisan dan mendapatkan cinderamata.
  - c. Anggota arisan ukhuwah yang terlambat membayar setoran arisan sebanyak 1 bulan, maka anggota tersebut secara otomatis dianggap mengundurkan diri dari anggota arisan ukhuwah, sedangkan uang setoran yang sudah masuk akan dikembalikan pada akhir periode.
- d) Persyaratan
- a. Menjadi anggota KSPS BMT BUS
  - b. Mengisi formulir pendaftaran peserta arisan.
  - c. Melakukan setoran awal Rp. 25.000,-
- e) Manfaat dan keuntungan
- a. Bagi anggota arisan ukhuwah dapat membantu mewujudkan keinginan dan mengatasi masalah yang tidak terencana.
  - b. Menjalin silaturahmi antar sesama anggota dan BMT BUS.

c. Anggota arisan tidak dikenakan biaya administrasi.

6) SI TARA (Simpanan Ta'awun Sejahtera)

a) Pengertian

Si Tara adalah produk simpanan yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah*, yaitu anggota sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) sedangkan BMT sebagai *mudharib* (pelaksana/pengelola usaha), atas kerjasama ini berlaku sistem bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati di muka. Si Tara merupakan produk simpanan yang lahir dari sebuah gagasan untuk membentuk jaringan BMT secara nasional. Prinsipnya bahwa anggota BMT dapat melakukan transaksi di BMT manapun di seluruh Indonesia. Digawangi oleh APEX Si Tara mempunyai produk unggulan yaitu Si Tara Card. Produk ini terinspirasi oleh ATM bersama yang dimiliki oleh bank. Sistem operasionalnya hampir sama kalau ATM bersama dapat melakukan transaksi keuangan melalui ATM bank manapun maka Si Tara Card juga dapat digunakan bertransaksi di ATM BMT seluruh Indonesia.

Sampai saat ini memang produk ini masih menjalani proses percobaan yang dilakukan oleh 4 BMT yang notabene termasuk BMT besar di Indonesia. BMT tersebut adalah :

1. BMT BUS (Bina Ummat Sejahtera ) yang berkantor di Lasem-Rembang mewakili Jawa Tengah.
2. BMT BIF (Bina Insanul Fikri ) yang berkantor di DIY mewakili Provinsi DIY
3. BMT MMU (Mursalah Maslahah lil Ummah) yang beroperasi di Kabupaten Pasuruan mewakili Provinsi Jawa Timur.

4. BMT Barrah yang terletak di Bandung mewakili Provinsi Jawa Barat.

Percobaan dilakukan dikalangan internal yaitu pada masing-masing pengelola BMT setempat. Hal ini dikarenakan adanya beberapa faktor yang menjadi penghambat belum terlaksananya operasional Si Tara Card. Beberapa faktor tersebut diantaranya :

- a. Faktor Internal

1. Sistem jemput bola yang dilakukan oleh BMT telah membentuk pola pikir masyarakat bahwa di BMT kita tidak harus datang ke kantor tetapi cukup telepon dan bisa dilayani ditempat.
2. Belum terintegrasinya sistem akuntansi pada masing-masing BMT ke dalam satu sistem yang akan digunakan sebagai data base Si Tara Card.
3. Masih ada keraguan dari para pelaku BMT akan keberhasilan produk ini.

- b. Faktor eksternal

1. Karakteristik para anggota yang pada umumnya adalah golongan menengah kebawah sebagian besar masih gagap teknologi sehingga belum bisa menerima produk ini.
2. Kemajemukan anggota yang rata-rata hanya masyarakat menengah ke bawah tentunya juga berpengaruh pada tingkat saldo simpanan yang sebagian besar tidak terlalu besar, hal ini membuat mereka enggan untuk menggunakan produk Si Tara Card.

- b) Fasilitas

Produk Si Tara mempunyai beberapa fasilitas yang tidak dimiliki oleh produk simpanan yang lain yaitu:

- a. Jaringan yang luas karena menggunakan sistem online BMT seluruh Indonesia.
  - b. Mempunyai Si Tara Card yang dapat digunakan di ATM BMT seluruh Indonesia.
  - c. Simpanan diberikan bagi hasil yang kompetitif
  - c) Manfaat
    - a. Memudahkan bertransaksi dimanapun dan kapanpun
    - b. Membantu perencanaan keuangan untuk kebutuhan untuk kebutuhan yang tidak terduga.
    - c. Turut serta menumbuhkembangkan BMT dan para pengusaha dibawah jaringannya.
  - d) Persyaratan
    - a. Menjadi anggota BMT
    - b. Mengisi aplikasi pembukaan rekening Si Tara
    - c. Menyetorkan simpanan dengan saldo awal minimal Rp 100.000,-
2. Produk Pembiayaan

Pembiayaan adalah aktifitas menyalurkan dana yang terkumpul kepada anggota pengguna dana, memilih jenis usaha yang akan dibiayai, dan menentukan anggota mana yang akan dibiayai agar diperoleh jenis usaha yang produktif atau menguntungkan dan dikelola oleh anggota yang jujur dan bertanggungjawab. Adapun produk pembiayaan yang ditawarkan KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera antara lain :

1) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja merupakan layanan pembiayaan dari KSPS BMT BUS diperuntukkan bagi calon anggota / anggota yang memerlukan tambahan modal kerja untuk mengembangkan usahanya. Dengan menggunakan akad pembiayaan *mudharabah* yaitu dengan sistem bagi hasil yang pembagian nisbahnya telah disepakati bersama.

## 2) Pembiayaan *Mudharabah* (Modal Kerja)

Akad pembiayaan antara dua pihak, dimana BMT sebagai *shahibul maal* (penyedia modal) dan anggota sebagai *mudharib* (pengelola usaha), atas kerjasama ini berlaku sistem bagi hasil dengan ketentuan nisbah sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Bidang yang dilayani pembiayaan *mudharabah* antara lain: pertanian, perdagangan, jasa, perikanan, industri dll ( termasuk usaha produktif yang halal ).

### **Contoh Perhitungan Bagi Hasil :**

Kedua belah pihak telah sepakat dalam pembagian presentase nisbah bagi hasil di awal. Contoh :Pak Ahmad pembiayaan Rp. 10.000.000,- dengan perhitungan mendapatkan keuntungan Rp 500.000,- setiap bulan, presentase nisbah keuntungan yang disepakati yaitu 30% untuk BMT dan 70% untuk *mudharib*, maka bagi hasil untuk BMT Rp. 150.000,- dan bagi hasil untuk anggota Rp.350.000,-

## 3) Pembiayaan Pengadaan / Jual Beli Barang

Pembiayaan pengadaan / jual beli barang merupakan produk layanan di KSPS BMT BUS diperuntukkan bagi calon anggota yang membutuhkan barang dan untuk aktifitas sehari-hari dengan menggunakan akad pembiayaan *murabahah*.

### **Pembiayaan Murabahah ( Pengadaan Jual Beli Barang )**

Transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dengan pembayaran dapat dilakukan secara angsur ataupun jatuh tempo.

Jenis pembiayaan Barang :

Pembangunan / renovasi, misalnya : Pak Joni ingin merenovasi rumah tapi belum ada dana dan Pak Joni adalah anggota KSPS BMT BUS, Pak Joni melakukan pembiayaan dengan akad

*murabahah* dengan harga pokok margin yang disepakati bersama antara kedua belah pihak.

**Tabel 3.3**

**Contoh Perhitungan Harga Barang**

<b>Harga Pokok (Rp)</b>	<b>Harga Jual (Rp)</b>	<b>Angsuran Perbulan (Rp)</b>	<b>Jumlah Angsuran</b>
1.000.000,-	1.250.000,-	250.000,-	5 x
5.000.000,-	6.000.000,-	600.000,-	10 x
10.000.000,-	12.000.000,-	1.200.000,-	10 x

Sumber: Laporan Keuangan KSPS BMT BUS

4) **Pembiayaan Kebajikan**

Pembiayaan kebajikan merupakan produk layanan pembiayaan dari KSPS BMT BUS diperuntukkan bagi calon anggota / anggota yang bertujuan untuk kebajikan dengan pertimbangan sosial dengan menggunakan akad *Qardhul Hasan*. Pembiayaan ini sumber dananya dari *Baitul Maal* KSPS BMT BUS.

**Tabel 3.4**

**Contoh Perhitungan**

<b>Pembiayaan</b>	<b>Margin</b>	<b>Angsuran</b>	<b>Jumlah Angsuran</b>
Rp. 1.000.000,-	0	Rp. 100.000,-	10 x
Rp. 2.000.000,-	0	Rp. 200.000,-	10 x

Sumber: Laporan Keuangan KSPS BMT BUS

3. **Pendampingan**

Bentuk kegiatan yang dilakukan dalam rangka untuk meningkatkan kerja sama yang baik antara lembaga dengan anggota sehingga terjadi suatu bentuk kerja sama yang saling menguntungkan berdasarkan sistem syari'ah. Kerja sama tersebut dapat berupa : permodalan, *network* (jaringan usaha), *management*, pelatihan SDM.

### 1) Fungsi Pendampingan

Mengamankan dana lembaga yang sudah dilakukan pencairan pembiayaan kepada anggota dengan melakukan :

- a) Pengawasan terhadap penggunaan dana pembiayaan apakah sudah sesuai dengan permohonan atau tidak. Pengawasan penggunaan dana pembiayaan ini dilakukan bersama anggota dengan membuat rencana detail pemakaian dana pembiayaan, dengan dasar :
  - a. Analisa pengembangan dana pembiayaan
  - b. Rencana pemakaian dana pembiayaan
- b) Meningkatkan kerja sama yang baik dengan anggota dan komitmen terhadap kerja sama yang telah disepakati sehingga terjadi kerja sama yang saling menguntungkan.

### 2) Tugas Pendampingan

- a) Pembinaan terhadap bisnis / usaha anggota.

Pembinaan ini dilakukan dengan melakukan kunjungan kerja kepada anggota dalam rangka konsultasi dan bimbingan usaha agar dapat berkembang sehingga pembayaran angsuran berjalan lancar.

- b) Optimalisasi dan efektifitas fungsi pendampingan.

Agar fungsi pendampingan bisa optimal dan efektif maka perlu dilakukan:

- a. Perencanaan pendampingan usaha
- b. Menetapkan skala prioritas.
- c. Menyusun jadwal pendampingan sesuai dengan skala prioritas
- d. Membuat laporan pendampingan dengan membuat kesimpulan dan memberikan rekomendasi hasil pendampingan usaha.

c) Menekan penambahan NPF

Guna menekan pembiayaan bermasalah, sangat perlu sekali dilakukan monitoring terhadap perkembangan pembiayaan, monitoring itu dilakukan terhadap :

- a. Fungsi dana pembiayaan sesuai permohonan
- b. Perkembangan usaha anggota
- c. Realisasi pembayaran angsuran

d) Penanganan NPF

Melakukan kunjungan kepada anggota, untuk mengidentifikasi permasalahan yang terjadi pada anggota, baik dari aspek bisnis, hukum, jaminan, karakter, dan kemampuan sehingga dapat menentukan proses dan bentuk penyelesaian terhadap pembiayaan tersebut. Beberapa hal yang harus dilakukan dalam menangani NPF :

- a. Melakukan identifikasi masalah
- b. Melakukan negosiasi dan pembiayaan anggota
- c. Membuat usulan penyehatan / penyelesaian
- d. Memperkuat dan menyempurnakan legal
- e. Melakukan penagihan / *collection*
- f. Monitoring anggota yang telah direstrukturisasi
- g. Kerja sama dengan bagian terkait.

4. Baitul Maal

Bagian ini sangat potensial untuk menjadi kekuatan dilembaga ini, karena dengan di intensifikannya *baitul maal* akan menjadi kekuatan yang luar biasa untuk pemberdayaan umat, termasuk pembinaan usaha lewat pembiayaan *qardul hasan*. Sumber dana yang diperoleh *baitul maal* antara lain:

- 1) Zakat, infaq dan shodaqoh baik dari anggota zakat tjiarah dari modal kerja maupun dari masyarakat.
- 2) Pemberdayaan zakat dari pengelola pada setiapbulannya ( 2,5% dari gaji ).

- 3) Bekerjasama dengan Laznas BMT Pusat, berkaitan dengan program penghimpunan maupun penyaluran zakat.
- 4) Bekerjasama dengan Dompot Dhuafa Republika melalui program Tebar Hewan Qurban.

Penyaluran ZIS antara lain:

- 1) Santunan kepada fakir miskin dan yatim piatu.
- 2) Pembudayaan pelaku ekonomi mikro khususnya anggota KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera.
- 3) Bantuan fasilitas ibadah untuk masjid dan mushola.
- 4) Pemberian beasiswa bagi penduduk yang tidak mampu.
- 5) Memberikan sumbangan sosial kepada anggota maupun masyarakat yang terkena musibah.

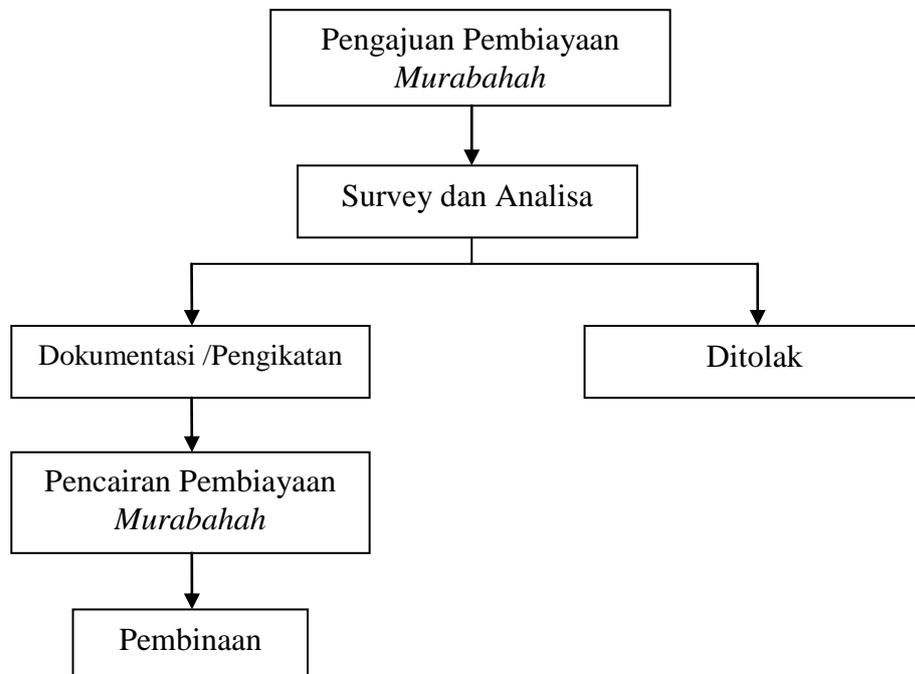
**BAB IV**  
**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan**

Pembiayaan *murabahah* merupakan produk layanan di KSPS BMT BUS diperuntukkan bagi calon anggota yang membutuhkan barang dan untuk aktifitas sehari-hari dengan menggunakan akad pembiayaan *murabahah*. Transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dengan pembayaran dapat dilakukan secara angsur ataupun jatuh tempo.

Adapun mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS cabang Toroh adalah sebagai berikut:

- 1) Alur Proses Pembiayaan *Murabahah* yang Diterapkan di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan.



**Keterangan :**a) Melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan *murabahah*

Calon anggota datang untuk melengkapi persyaratan pembiayaan. Persyaratan pembiayaan yang harus dilengkapi meliputi fotocopy KTP suami istri, fotocopy kartu keluarga, fotocopy jaminan. Jaminan dengan BPKB harus dilengkapi dengan STNK, jaminan dalam bentuk sertifikat harus disertai dengan fotocopy sertifikat. Jika jaminan menggunakan sertifikat atas nama orang lain, maka harus disertai dengan fotocopy KTP atas nama sertifikat dan kartu keluarga. Berikut adalah persyaratan permohonan pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan.

Persyaratan permohonan pembiayaan *murabahah* :<sup>25</sup>

- a. Jujur dan amanah
- b. Mempunyai usaha / sumber pendapatan yang jelas (halal, baik, dan sah secara hukum)
- c. Bersedia menjadi anggota KSPS BMT BUS
- d. Fotocopy KTP suami, istri, KK, Surat Nikah (2 lembar)
- e. Fotocopy surat jaminan (2 lembar)
- f. Fotocopy KTP suami dan jaminan, KK (2 Lembar)
- g. Mengisi formulir permohonan pembiayaan yang disediakan oleh KSPS BMT BUS
- h. Bersedia di survei usaha, rumah, dan
- i. Bersedia mematuhi aturan

## b) Pengajuan / permohonan pembiayaan

Jika semua persyaratan sudah dilengkapi, pengajuan pembiayaan bisa diajukan ke kantor cabang. Teller akan melayani permohonan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh anggota. Langkah-langkah petugas dalam pelayanan pengajuan pembiayaan :<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Brosur Produk Layanan BMT BUS Cabang Toroh Grobogan

- a. Menyapa anggota
- b. Mempersilahkan duduk
- c. Menanyakan “apa yang bisa dibantu”
- d. Menjelaskan jenis pembiayaan yang dibutuhkan dengan singkat dan jelas
- e. Menanyakan persyaratan-persyaratan
- f. Membantu pengisian aplikasi pembiayaan
- g. Mendokumentasikan (administrasi)
- h. Memberitahukan proses pembiayaan berikutnya dan informasi keputusannya.

c) Survei

Tahap selanjutnya adalah proses survei. Proses survei dilakukan 1 hari setelah hari pengajuan pembiayaan. Untuk pelaksanaan survei dilakukan tergantung plafond yang diberikan. Batasan pemberian plafond pembiayaan tergantung pada grade manager. Grade manager di BMT BUS ada 3 yaitu :

- a. Grade C : besar plafond  $\leq$  10 juta
- b. Grade B : besar plafond  $\leq$  15 juta
- c. Grade A : besar plafond  $\geq$  15 juta

Untuk BMT BUS cabang Toroh termasuk dalam golongan grade B dengan besar plafond yang diberikan 15 juta kebawah. Untuk BMT yang memiliki grade A, pelaksanaan survei akan dilakukan oleh marketing area.

d) Analisa 5 C

Setelah pengajuan permohonan pembiayaan dari anggota, selanjutnya pengelola KSPS BMT BUS cabang Toroh melakukan analisa pembiayaan dengan memperhatikan faktor 5C, yaitu :

a. *Character*

Penilaian aspek ini dapat dilihat melalui sifat dan watak seseorang. Karena dalam memberikan pembiayaan, pihak

---

<sup>26</sup> Buku Diktat Basic Training KJKS BMT Bina Ummat Sejahtera, h. 152.

BMT harus mengetahui anggota tersebut benar-benar bisa dipercaya atau tidak. Untuk melihat baik atau tidaknya karakter si anggota, pihak BMT dapat melihat dari lancar atau tidaknya anggota tersebut ketika mengambil pembiayaan sebelumnya, bertanya dengan keluarga, tetangga sekitar anggota, mencari tahu apakah ia sebelumnya pernah terlibat dalam masalah hukum atau tidak.

b. *Capacity*

Penilaian *capacity* dilakukan untuk mengetahui bagaimana tingkat kemampuan dari anggota dalam membayar angsuran. Biasanya untuk mengetahuinya pihak BMT mencari tahu rincian pendapatan anggota di mulai dari mencari tahu pendapatan bersih anggota, pengeluaran dll. sehingga dapat diketahui kira-kira kemampuan daya angsur dari anggota.

c. *Capital*

*Capital* adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh anggota ataupun yang sedang dikelola oleh anggota. contohnya seperti rumah, tanah dan aset berharga lainnya.

d. *Collateral*

*Collateral* adalah jaminan yang diberikan oleh anggota baik berupa fisik maupun non fisik. Dalam pemberian jaminan sebaiknya nilai jual jaminan melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan.

e. *Condition*

*Condition* dalam hal ini pihak BMT mengetahui dana yang akan dipinjamkan akan dialokasikan untuk apa. Dalam pemberian pembiayaan pihak BMT perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang sedang terjadi.

e) Proses akad

Setelah survei dilakukan dengan menggunakan prinsip 5 C, lalu hasil survei akan dirapat komitekan. Hasil survei ditentukan lebih dari 1 orang. Apabila pihak-pihak terkait sudah menyetujui pembiayaan maka dana akan segera dicairkan.

Pembiayaan yang telah disetujui dalam rapat komite, pembiayaan akan segera dicairkan. Untuk persyaratan pencairan dana : anggota harus datang ke kantor BMT dengan membawa jaminan yang asli (sertifikat / BPKB asli). Jika menggunakan sertifikat atas nama orang lain, maka orang yang namanya tertera dalam sertifikat tersebut harus datang ke kantor BMT untuk melakukan tanda tangan. Jika persyaratan tersebut sudah terpenuhi, maka pihak yang bersangkutan datang ke kantor. Lalu pihak BMT akan menjelaskan rincian perjanjian pembiayaan, setelah itu pembiayaan bisa dicairkan.

f) Pembinaan

Pihak BMT melakukan kunjungan anggota pembiayaan dalam rangka pembinaan, untuk menekan pembiayaan bermasalah. Pihak BMT akan melakukan monitoring terhadap perkembangan pembiayaan, monitoring dilakukan untuk mengetahui apakah fungsi dana pembiayaan sesuai permohonan, bagaimana perkembangan usaha anggota dan realisasi pembayaran angsuran.<sup>27</sup>

2) Sistem Pengadaan Barang dalam Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh

Dalam pembiayaan *murabahah*, pihak BMT BUS Cabang Toroh memberikan 3 cara dalam pengadaan barang :

---

<sup>27</sup>Hasil wawancara dengan Septiani Muji Rahayu, Kasi Operasional KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan.

a) Pihak BMT membeli barang secara langsung

Pihak BMT akan membeli barang yang diinginkan anggota secara langsung. Misal anggota ingin membeli motor, maka pihak BMT akan membeli ke dealer tetapi setelah sebelumnya pihak BMT meminta spesifikasi motor yang diinginkan oleh anggota.

b) Anggota membeli barang dengan didampingi oleh pihak BMT

Pihak BMT mengajak anggota untuk datang secara langsung ke tempat pembelian barang dan memilih sendiri barang yang akan dibeli. Cara ini dianggap paling baik, karena lebih transparan. Sehingga jika ada nego harga dalam pembelian barang, anggota dapat dilibatkan juga.

c) Menggunakan akad *Wakalah*

Pihak BMT memperbolehkan nasabah membeli sendiri barang yang diinginkan tanpa ada pengawasan dari pihak BMT secara langsung. Caranya anggota tinggal membeli barang lalu menunjukkan nota pembelian barang kepada pihak BMT. Untuk pembelian barang dengan cara ini digunakan akad tambahan yaitu akad *wakalah*, sehingga ada persyaratan untuk menandatangani akad *wakalah* ditambah dengan menunjukkan nota pembelian/kuitansi kepada pihak BMT. Namun penyediaan barang dengan cara ini malah banyak disalahgunakan oleh anggota. Contohnya nasabah yang meminta pembiayaan untuk pembelian sepeda motor malah menggunakan uang pembiayaan untuk membayar keperluan yang lain.

3) Sistem Penentuan Margin / *Mark-Up* Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh.

Semua jenis pembiayaan di BMT dalam menentukan margin harus berdasarkan kesepakatan antara anggota pembiayaan dan BMT. Dalam menentukan margin, biasanya pihak BMT akan berunding terlebih dahulu dengan anggota pembiayaan. Pihak BMT

menggunakan dasar dalam menentukan besar margin, ada batas terendah dan batas tertinggi dalam pemberian margin. Untuk menentukan margin, lokasi tempat BMT juga berpengaruh terhadap pemberian besaran margin. Karena untuk BMT yang berlokasi di daerah yang banyak berdiri lembaga keuangan, pihak BMT harus lebih pintar dalam menentukan margin yang menarik bagi masyarakat, namun tetap dengan margin yang bersaing.

Langkah-langkah petugas dalam negosiasi margin pembiayaan *murabahah* :

- a) Menyepakati barang / jasa yang akan dibeli
- b) Menyepakati tempat pembelian barang
- c) Menyepakati harga asal/ pokok barang
- d) Menyepakati jangka waktu pembayaran / angsuran
- e) Menyepakati harga jual barang / jasa

Syarat : Petugas dan anggota memahami harga pasar barang / jasa dan target minimal margin (*Legal lending limit*)

Perhitungan margin di KSPS BMT BUS cabang Toroh menggunakan metode margin anuitas. Metode margin anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap.

Penghitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

- 4) Sistem Pembayaran Angsuran Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh.

Dalam pembayaran angsuran pembiayaan pengadaan / jual beli barang ini digunakan sistem angsuran bulanan dan sistem angsuran jatuh tempo. Dalam pembayaran diusahakan anggota membayar sebelum waktu tanggal pencairan dana pada bulan berikutnya,

meskipun tidak ada denda bagi anggota apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran. Berikut merupakan ketentuan pembayaran sistem angsuran dengan sistem bulanan dan jatuh tempo yang diterapkan di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera.

a) Pembiayaan Bulanan

1. Pembiayaan bulanan dengan agunan / jaminan
  - a. Pembiayaan > 1 juta s/d 100 juta
  - b. Dilakukan survey dan analisis usaha
  - c. Menyerahkan foto kopi KTP, KK, jaminan
  - d. Jaminan berupa SHM/BPKB/ Surat pasar/ SK PNS
  - e. Anggota memiliki tempat usaha untuk pembiayaan produktif dan untuk pembiayaan konsumtif benar-benar untuk pengadaan barang.
  - f. Limit bahas/margin berdasarkan 2 aspek yaitu aspek lembaga dan usaha anggota, nisbah 15% - 85% s/d 30%-70 %
  - g. Diajukan oleh staf dan diperiksa oleh Korlap
  - h. Disetujui oleh Komite Pembiayaan
  - i. Sudah dilakukan kroscek oleh informan BMT dan anggota yang bisa dipercaya
2. Ketentuan pembiayaan bulanan
  - a. Maksimal pembiayaan 36 bulan
  - b. Maksimal angsuran masuk pada hari ketiga setelah tanggal pencairan.
  - c. Minimal target bahas/margin sesuai dengan kesepakatan akad.
  - d. Usaha/barang yang dijual halal dan bukan barang yang terlarang.

b) Pembiayaan Jatuh Tempo (JT)

1. Pembiayaan bulanan dengan agunan/jaminan
  - a. Pembiayaan > 1 juta s/d 100 juta

- b. Dilakukan survey dan analisis usaha
  - c. Menyerahkan foto kopi KTP, KK, Jaminan.
  - d. Jaminan berupa SHM/BPKB/Surat pasar/SK PNS
  - e. Anggota memiliki tempat usaha untuk pembiayaan produktif dan untuk pembiayaan konsumtif benar-benar untuk pengadaan barang.
  - f. Limit bahas / margin berdasarkan 2 aspek yaitu aspek lembaga dan usaha anggota, nisbah 15% - 85 % s/d 30 % - 70 %
  - g. Diajukan oleh staff dan diperiksa oleh Korlap
  - h. Disetujui oleh komite pembiayaan
  - i. Sudah dilakukan kroscek oleh informan BMT dan anggota yang bisa dipercaya
2. Ketentuan pembiayaan bulanan
- a. Maksimal pembiayaan 6 bulan
  - b. Maksimal setoran masuk pada hari ketiga setelah tanggal pencairan
  - c. Minimal target bahas/margin sesuai dengan kesepakatan akad
  - d. Usaha/barang yang dijual halal dan bukan barang yang terlarang.
- 5) Penentuan Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh.

Dalam setiap pembiayaan di KSPS BMT BUS cabang Toroh, penggunaan jaminan wajib ada. Dalam memberikan jaminan ada ketentuan mengenai nilai jaminan yang diberikan. Untuk pemberian plafond dengan jaminan kendaraan bermotor (BPKB) nilainya harus 30 % dari harga jual jaminan, sedangkan jaminan berbentuk sertifikat pemberian plafond nilainya harus 50 % dari harga jual jaminan. Untuk penggunaan jaminan dengan BPKB, biasanya digunakan untuk

pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 1 tahun. BPKB digunakan sebagai jaminan untuk pembiayaan jangka pendek, sebab harga jual dari kendaraan bermotor yang mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Berbeda jika menggunakan jaminan sertifikat, karena nilai dari sertifikat yang semakin lama semakin naik harga jualnya sehingga pihak BMT dapat memberikan jangka waktu yang lebih lama dalam proses pelunasan pembiayaan *murabahah*.

6) Langkah BMT dalam Menangani *Non Performing Financing* (NPF) Pembiayaan *Murabahah*

Dalam menentukan anggota pembiayaan *murabahah* yang termasuk dalam kategori NPF. Pihak BMT akan mengelompokkan anggota pembiayaan berdasarkan kolektibilitasnya. Berikut adalah pengelompokkan anggota berdasarkan kolektibilitasnya :

- a) Lancar : Kondisi ketika anggota melakukan pembayaran sesuai dengan akad perjanjian.
- b) Kurang Lancar : Kondisi ketika anggota melakukan pembayaran sudah sesuai dengan perjanjian, tetapi terkadang masih ada keterlambatan dalam pembayaran angsuran.
- c) Diragukan : Kondisi ini terjadi ketika anggota melakukan *wanprestasi*, karena pembayaran tidak sesuai dengan perjanjian di awal akad.
- d) Macet : Kondisi ini terjadi ketika anggota sudah tidak melakukan pembayaran angsuran sama sekali. Ketika anggota sudah dalam kategori macet, anggota BMT akan melakukan langkah-langkah dalam mengatasi anggota yang termasuk dalam kategori macet diantaranya :
  1. Tiga bulan pertama pihak BMT akan mengajukan surat peringatan 1 (SP 1). jika tidak dihiraukan pihak BMT mengirim kembali SP 2 , jika tidak ada respon pihak BMT mengirim SP 3.

2. Jika surat peringatan yang diberikan belum efektif. Pihak BMT akan melakukan *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (dikondisikan kembali), dan *restructuring* (penstrukturan ulang).
3. Jika cara negosiasi belum berhasil. Pihak BMT akan melakukan penyitaan aset yang telah dijaminkan oleh anggota. Apabila masih terdapat sisa dalam proses penjualan aset jaminan, uangnya akan dikembalikan pada anggota dan apabila kurang maka anggota menambah kekurangannya sehingga angsuran pembiayaan murabahahnya dianggap lunas.<sup>28</sup>

#### 7) Contoh Kasus Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*

Berikut merupakan contoh kasus dari salah satu anggota pembiayaan. Pak Zaini seorang supir menginginkan pembiayaan *murabahah* untuk membeli tanah dengan plafond sebesar Rp. 30.000.000,- dan jangka waktu pelunasan selama 18 bulan. Dari data-data tersebut diatas maka diusulkan :

Usul Plafond	: Rp. 30.000.000,-
Alokasi Dana	: Untuk membeli tanah
Bentuk Pembiayaan	: <i>Murabahah</i>
Margin	: Rp. 8.164.587,-
Total Pembiayaan	: Rp. 38.164.587,-
Jangka Waktu	: 18 Bulan
Nisbah	: Anuitas 32%
Angsuran	: Rp. 2.120.255,- /bulan

##### a) Tabel angsuran

Untuk mengatur jadwal angsuran anggota, pihak BMT BUS cabang Toroh menggunakan sistem anuitas. Ciri dari sistem

---

<sup>28</sup>Hasil wawancara dengan Pak Chambali, Manager Cabang KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan.

angsuran yang menggunakan anuitas adalah, dimana jumlah margin semakin menurun tiap bulannya dan jumlah pokok terus bertambah tiap bulannya. Dalam pelunasan angsuran pembiayaan *murabahah* pihak BMT menerapkan biaya cadangan resiko (CR). Alasan dari diterapkannya biaya cadangan resiko, sebab pinjaman mengandung resiko (sebagian) tidak terbayar kembali. Untuk menanggulangi resiko pinjaman tersebut perlu didukung dengan dana yang cukup berupa cadangan resiko pinjaman yang dibentuk setiap bulan sebagai dana untuk berjaga-jaga apabila ada nasabah yang mengalami macet dalam pembayaran. Cadangan resiko dapat diambil apabila pembiayaan telah lunas, jika yang bersangkutan tidak membayar angsuran, maka pihak BMT berhak memotong sejumlah dana cadangan resiko (CR) dan simpanan ini tidak mendapat bagi hasil.

**Tabel 4.1**

**Jadwal Anuitas Pak Zaini**

<b>Bln ke</b>	<b>Angsuran</b>	<b>Pokok</b>	<b>Margin</b>	<b>Sisa Pokok</b>	<b>CR</b>	<b>Total Setoran</b>
1	2.120.255	1.320.255	800.000	28.679.745	9.745	2.130.000
2	2.120.255	1.355.461	764.793	27.324.284	9.745	2.130.000
3	2.120.255	1.391.607	728.648	25.932.677	9.745	2.130.000
4	2.120.255	1.428.717	691.538	24.503.960	9.745	2.130.000
5	2.120.255	1.466.816	653.439	23.037.144	9.745	2.130.000
6	2.120.255	1.505.931	614.324	21.531.213	9.745	2.130.000
7	2.120.255	1.546.089	574.166	19.985.124	9.745	2.130.000
8	2.120.255	1.587.318	532.937	18.397.806	9.745	2.130.000
9	2.120.255	1.629.647	490.608	16.768.160	9.745	2.130.000
10	2.120.255	1.673.104	447.151	15.095.056	9.745	2.130.000
11	2.120.255	1.717.720	402.535	13.377.336	9.745	2.130.000
12	2.120.255	1.763.526	356.729	11.613.810	9.745	2.130.000
13	2.120.255	1.810.553	309.702	9.803.257	9.745	2.130.000
14	2.120.255	1.858.835	261.420	7.944.423	9.745	2.130.000

15	2.120.255	1.908.403	211.851	6.036.019	9.745	2.130.000
16	2.120.255	1.959.294	160.961	4.076.725	9.745	2.130.000
17	2.120.255	2.011.542	108.713	2.065.183	9.745	2.130.000
18	2.120.255	2.065.183	55.072	(0)	9.745	2.130.000

Sumber : Dokumentasi buku anuitas BMT BUS Toroh.

b) Analisa

Lalu pihak BMT melakukan analisa, menggunakan prinsip 5 C.

1. *Character*

Anggota adalah anggota review yang sudah lunas pembiayaannya. Dalam pembiayaan pertama angsurannya lancar dan sekarang sudah dilunasi. Pak Zaini mengajukan pembiayaan lagi 30jt untuk membeli tanah yang ada di sebelahnya tanah yang pertama dibeli. Harga tanah sekitar 25jt dan sisanya nanti untuk tambah modal usaha sale pisang istrinya.

2. *Capacity*

Usaha dari anggota ini adalah seorang petani, dengan rincian pendapatan sebagai berikut :

**Pendapatan rata-rata perbulan :**

- Supir : Rp. 4.500.000 / 4 bulan
- Istri : Rp. 3.000.000 / 4 bulan

**Total Pendapatan : Rp. 7.500.000 / bulan**

**Biaya-biaya :**

- Biaya Listrik : Rp.100.000 / bulan
- Biaya Telepon : Rp. 200.000 / bulan
- Biaya Transportasi : Rp. 300.000 / bulan
- Biaya Rumah tangga : Rp. 1.500.000 / bulan
- Biaya Lain-lain : Rp. 500.000 / bulan

**Total Pengeluaran : Rp. 2.600.000 / bulan**

**Pendapatan Bersih : Rp. 4.900.000 / 4 bulan**

**Kemampuan Angsur 60% : Rp. 2.940.000 / bulan**

3. *Capital*

Dengan bekerja sebagai supir dan istri usaha sale pisang, mempunyai asset yang dimiliki rumah & tanah senilai 70jt.

4. *Collateral*

Agunan yang dijamin ada 1 (satu) Sertifikat Hak Milik tanah pekarangan atas nama sendiri yaitu Zaini / Lasminah, dari kantor BMT BUS cab.Toroh berjarak  $\pm$  2.000 Meter, dengan taksasi senilai 60jt, lokasinya dari jalan besar jaraknya 500 meter

5. *Condition*

Rencana alokasi dana itu untuk membeli tanah.

**B. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Murabahah***

Pengertian dari *murabahah* adalah penjualan dengan menggunakan akad jual barang dan menyatakan harga dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual (KSPS) dan pembeli (anggota). Sehingga fungsi utama pembiayaan *murabahah* adalah untuk memberikan bantuan penyaluran dana dari lembaga keuangan syariah yang berdasarkan pada prinsip jual beli.

Pada dasarnya teknis *murabahah* dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya dilembaga keuangan syariah. Misalnya pada KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan, hal ini dikarenakan ada metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkannya agar dapat mempermudah jalan operasionalnya.

**Tabel 4.2**  
**Anggota pembiayaan *murabahah***

No	Nama	Alamat	Plafond Pembiayaan	Mark Up	Total Pembiayaan	Jangka waktu	Tujuan
1	Bambang senender – Siti Rahayu	Dsn Nankas 01/04 Monggot,Geyer, Grobogan	40.000.000	22.718.340	62.718.340	36 bulan	Tambah Modal
2	Jamian – Kaswati	Dsn Jangkunharjo 01/01 Jangkunharjo, Brati	100.000.000	36.673.913	136.673.913	24 bulan	Pembelian Mobil
3	Sarimin	Dsn Tunggak II 03/03 Tunggak, Toroh	10.000.000	3.667.391	13.667.391	24 bulan	Tambah Modal Usaha
4	Harno – Eko Indarti	Dsn Dalisan 07/06 Genengsari Kec. Toroh- Grobogan	15.000.000	5.501.087	20.501.087	24 bulan	Pembelian bahan- bahan Meubel
5	Supriyati	Dsn Gendingan 009/011 Depok,Toroh	30.000.000	5.450.473	35.450.473	12 bulan	Pembelian bahan bangunan
6	Azis Septian	Dsn Pucang Selatan 06/04 Tambirejo, Toroh	10.000.000	3.792.472	13.792.472	24 bulan	Tambah modal usaha toko
7	Supiyem	Dsn Boloh 05/04 Boloh	25.000.000	9.168.478	34.168.478	24 bulan	Untuk tambah modal usaha
8	Yono	Lingk. Cebok 02/03 Kalongan, Purwodadi	15.000.000	5.501.087	20.501.087	24 bulan	Untuk tambah beli motor
9	Suli	Dsn. Pondok 01/09 Plosoharjo, Toroh	20.000.000	7.334.783	27.334.783	24 bulan	Tambah modal usaha

Sumber : Buku Anuitas KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh.

Tabel diatas berisi sampel 9 anggota pembiayaan di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh. Dari kesembilan anggota pembiayaan, mereka mengajukan pembiayaan *murabahah* ini untuk berbagai tujuan. Ada yang untuk pembelian kendaraan mobil dan motor, alat-alat meubel dan untuk tambah modal. Jika dilihat fungsi pembiayaan *murabahah* dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah* yang seharusnya digunakan untuk pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip jual beli, namun faktanya masih banyak terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk tambah modal kerja. Hal ini bertentangan dengan fungsi pembiayaan *murabahah* sebagai pembiayaan yang berasaskan jual beli, karena tidak adanya wujud barang yang diperjual-belikan.

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang<sup>29</sup>. Sebenarnya penyediaan modal kerja dengan berupa uang kurang tepat jika menggunakan prinsip jual beli *murabahah*. Transaksi yang lebih tepat untuk pembiayaan modal kerja adalah dengan menggunakan akad *mudharabah* atau *musyarakah*. Karena jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang tetapi menggunakan akad *murabahah*, maka transaksi ini sama saja dengan *consumer finance* yang terdapat di bank konvensional yang mengandung unsur bunga di dalamnya.

Dalam proses penilaian pembiayaan di KSPS BMT BUS cabang Toroh sudah mencakup berbagai sisi nasabah diantaranya: *Character* (sifat atau watak) BMT BUS Toroh dapat mengetahui sifat, cara hidup, kelakuan sehari-hari dari si calon anggota. *Capacity* (kemampuan) BMT BUS cabang Toroh dapat mengetahui kemampuan calon nasabahnya meliputi rincian pendapatan calon anggota, pengeluaran yang dikeluarkan calon anggota sehingga pihak BMT dapat memperkirakan

---

<sup>29</sup>Wirosa, *Jual ...*, h. 57.

kemampuan pembayaran angsuran dari si calon anggota. *Capital* (modal) untuk mengetahui sumber-sumber pendapatan yang dimiliki calon anggota atas rencana pembiayaan yang akan dibiayai BMT BUS cabang Toroh. *Collateral* (agunan) bagi BMT BUS cabang Toroh penilaian ini bertujuan diharapkan nasabah mau mengembalikan dana yang dipinjamkan sehingga tidak ada unsur melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet). *Condition* (kondisi), BMT BUS cabang Toroh dapat mengetahui dana yang akan dipinjamkan dialokasikan untuk apa.

Mengenai penggunaan akad *wakalah* di dalam proses pengadaan barang, Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah menetapkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Sehingga pemberian kuasa (*wakalah*) dari bank kepada nasabah harus dilakukan sebelum akad jual beli *murabahah* terjadi. Namun kenyataannya akad *murabahah* dilakukan mendahului pelaksanaan akad *wakalah*. Sehingga barang bisa dikatakan belum menjadi milik bank pada saat akad *murabahah* dilaksanakan, karena pembelian barang dilakukan setelah akad *murabahah* ditanda tangani.

Dipergunakannya akad *wakalah* dalam sistem pengadaan barang yang dianggap sebagai langkah praktis, justru terkadang menimbulkan penyalahgunaan fungsi dana pembiayaan oleh para anggota. Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah* memperbolehkan adanya perjanjian khusus yang dilakukan oleh pihak BMT, agar tidak terjadi penyalahgunaan akad dan kerusakan akad *murabahah*. Jadi dibuatnya tambahan akad *wakalah* dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* diperbolehkan. Walaupun penambahan akad *wakalah* dirasa dapat membantu mempermudah tugas BMT, namun ada juga kekurangan dari penambahan akad *wakalah* ini. Karena ada beberapa kasus yang terjadi, dimana kadang terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan, misalnya dana ditujukan untuk membeli sebuah

sepeda motor tetapi dana tersebut malah digunakan oleh anggota untuk membiayai keperluan yang lain. Hal tersebut jelas melanggar perjanjian akad yang sudah disepakati diawal dan melanggar ketentuan syariah. Tidak adanya tindak lanjut dari pengelola KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera cabang Toroh mengenai pelanggaran tersebut, karena yang terpenting adalah anggota tersebut mampu membayar angsuran beserta margin yang disepakati dan dapat melunasi jumlah pembiayaan tersebut pada saat jatuh tempo.

Dari segi penetapan margin, saya rasa pihak BMT sudah memenuhi syarat pembiayaan, dimana margin ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pihak BMT dengan anggota. Sehingga diantara kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan. Penetapan margin pembiayaan *murabahah* dipengaruhi oleh besarnya biaya operasional, harga tawar margin, laba/pendapatan anggota, kelancaran usaha anggota, jangka waktu, dan besarnya pembiayaan. Anggota juga dapat melakukan negosiasi terhadap margin yang ditentukan asalkan margin pembiayaan *murabahah* sudah memenuhi besarnya biaya operasional yang dikeluarkan oleh pihak BMT BUS Toroh. Supaya tidak rugi, penentuan margin di BMT BUS Toroh harus lebih besar dari biaya operasionalnya. Sistem pembayaran angsuran juga dibuat secara transparan oleh pihak BMT. Dimana pihak BMT memberikan rincian jadwal angsuran kepada anggota, sehingga anggota dapat mengetahui detail pembayaran angsuran pembiayaan mereka. Pihak BMT juga hanya mengambil margin satu kali pinalti dari margin yang ditetapkan apabila pelunasan pembiayaan dilakukan sebelum masa waktu berakhir.

Pembiayaan *murabahah* yang dilaksanakan di BMT BUS Cabang Toroh sudah menggunakan akad *murabahah* yang terdapat dalam ekonomi Islam, tetapi dalam prakteknya BMT BUS Toroh masih mencampurkan sistem konvensional di dalam perhitungan marginnya. Ini terlihat pada penggunaan sistem anuitas di dalam penentuan angsuran anggota pembiayaan. Meskipun sekarang penggunaan sistem anuitas dalam

lembaga keuangan syariah diperbolehkan. Karena sudah ada fatwa yang mengatur penggunaan sistem ini, yaitu pada fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah. Dimana isinya memperbolehkan lembaga keuangan syariah menggunakan metode proposional dan metode anuitas dalam penentuan margin pembiayaan *murabahah*.

Penggunaan anuitas inilah yang menjadi pertanyaan, karena anuitas memiliki karakter yang serupa dengan bunga yang diterapkan oleh perbankan konvensional. Dan hal mendasar yang membedakan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional adalah bunga itu sendiri. Dengan digunakannya metode anuitas berarti akad *murabahah* yang pada awalnya berorientasi pada akad jual beli telah berubah menjadi akad pembiayaan / pinjam meminjam uang. Sebenarnya penggunaan metode anuitas pada sistem pembiayaan *murabahah* telah merubah sifat asli dari *murabahah*. Namun dengan dikeluarkannya fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah, mungkin dapat dianggap sebagai langkah ijtihad dalam menghadapi perkembangan zaman dengan tumbuhnya berbagai perilaku baru muamalah antar sesama manusia. Walaupun menggunakan sistem anuitas, pihak BMT BUS Toroh menganggap sistem yang mereka jalankan sudah sesuai dengan syariah. Karena pihak BMT menerapkan prinsip saling rela (*an taradhin*), keterbukaan dan kejujuran dalam proses penentuan margin *murabahah* sehingga tidak ada pihak yang merasa terdzolimi dalam proses penentuan margin yang dilakukan.

Berdasarkan mekanisme pembiayaan *murabahah* di BMT BUS cabang Toroh mungkin masih ada beberapa proses pelaksanaannya yang bisa dikatakan belum sesuai dengan ketentuan syariah. Karena mungkin mereka sebagai lembaga keuangan syariah dihadapkan pada pilihan yang sulit. Disatu sisi mereka dituntut untuk melaksanakan sistem yang ada di

BMT yang benar-benar berlandaskan syariah, dan disisi lain mereka juga dituntut dalam proses operasionalnya untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya. Sehingga sulit bagi pihak BMT untuk menerapkan akad *murabahah* murni di dalam operasional pembiayaan *murabahah* di BMT BUS Toroh. Akan tetapi penerapan syariah haruslah lebih dikedepankan, karena proses yang berlandaskan syariah itulah merupakan identitas yang membedakan lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Sehingga dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan masih belum sesuai dengan syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai “Analisa Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT BUS Cabang Toroh” seperti yang telah diuraikan diatas, makadapat ditarik kesimpulan yang dapat menjawab pokok permasalahan yangtelah dikemukakan dibagian awal Tugas Akhir ini, yaitu sebagai berikut:

1. Mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan. Dimulai dari calon anggota melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan *murabahah*. Setelah semua persyaratan dilengkapi pengajuan pembiayaan bisa diajukan ke kantor cabang. Lalu kelengkapan persyaratan akan didokumentasikan dan dilanjutkan proses survei yang dilaksanakan oleh marketing dan dilakukan proses analisa pembiayaan dengan menggunakan aspek 5 C. Setelah itu hasil survei akan dirapat komitekan untuk memberikan keputusan persetujuan pembiayaan. Jika pembiayaan disetujui, proses pencairan dana akan dilakukan.
2. Mekanisme pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan setelah dianalisis berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*. Dapat disimpulkan, pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT BUS cabang Toroh Grobogan belum sesuai dengan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Dimana fungsi akad *murabahah* yang seharusnya ditujukan untuk pembiayaan jual beli barang, namun masih banyak terdapat anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* dengan tujuan untuk tambah modal usaha maupun untuk tujuan lain yang tidak disertai pembelian barang. Apalagi penggunaan sistem anuitas dalam penentuan margin yang mengadopsi sistem

anuitas pinjaman berbasis bunga di bank konvensional, Juga menimbulkan keraguan mengenai kesyariahan dari pelaksanaan pembiayaan tersebut. Namun pihak BMT BUS cabang Toroh Grobogan meyakini kesyariahan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang dilaksanakan di BMT mereka, karena mereka mengutamakan prinsip kejujuran dan kerelaan diantara kedua belah pihak sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

#### B. Saran/Rekomendasi

Secara umum usaha di KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan sudah banyak membantu program pembangunan nasional dalam hal perekonomian masyarakat, khususnya para pengusaha kecil yang ada di wilayah Kota Toroh, Purwodadi, Grobogan dan sekitarnya. Adapun saran dari penulis untuk BMT BUS Cabang Toroh diantaranya sebagai berikut :

1. Pihak bank harus tegas dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, yaitu dilihat dari hasil usahanya dan kondisi atau watak dari nasabah. Hal ini berguna untuk memperkecil tingkat angsuran yang telat atau melebihi jatuh tempo bahkan kredit macet. Agar pihak bank tidak mengalami kerugian.
2. Pengelola harus lebih teliti lagi dalam memberikan pembiayaan. Agar tidak terjadi penyalahgunaan pembiayaan oleh anggota KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera Cabang Toroh. Hendaknya pelaksanaan pembiayaan *murabahah* harus sesuai dengan landasan hukum syariah.
3. Perlu dikembangkan produk-produk pembiayaan yang sudah ada di BMT BUS Cabang Toroh
4. Meningkatkan pelayanan yang tepat waktu dan menanamkan kepercayaan kepada nasabah BMT BUS Toroh, agar nasabah merasa puas dan nyaman terhadap pelayanan yang diberikan khususnya pembiayaan *murabahah*.

### C. Penutup

Alhamdulillah, puji syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT karena limpahan rahmat, dan hidayah – Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini tepat waktu. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan Tugas Akhir. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- A Karim, Adiwarman. 2011. *Bank Islam: Analisa Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Abd. Madjid, Baihaqi (ed). 2000. *Paradigma Baru Ekonomi Kerakyatan Sistik Syariah : Perjalanan Gagasan dan Gerakan BMT*. Jakarta : PINBUK
- Afandi, M.Yazid. 2009. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta : Logung Pustaka.
- Arifin, Zainul.2006. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta : Pustaka Alfabet
- Ato Izzudien. 2010. Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif Ngadirejo Temanggung.Tugas Akhir. Salatiga : STAIN Salatiga.
- Buchari, Alma dan Don Juni. 2009. *Manajemen Bisnis Syariah*. Bandung : CV Alfabeta
- Departemen Agama RI. 1976. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Bumi Restu.
- Hidayatul Maghfiroh. 2015.Mekanisme Pembiayaan Akad *Murabahah* di BMT Walisongo Mijen Semarang. Tugas Akhir. Semarang : UIN Walisongo.
- Muhammad. 2006. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*. Yogyakarta : UII Press.
- Naja, Daeng . 2011. *Akad Bank Syari'ah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta : UII Press Yogyakarta
- Brosur KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera
- Buku Diktat Basic Training KJKS BMT Bina Ummat Sejahtera
- Wawancara dengan Bapak Chambali, Manager Cabang KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan
- Wawancara dengan Septiani Muji Rahayu, Kasi Operasional KSPS BMT BUS Cabang Toroh Grobogan

# LAMPIRAN



**KOPERASI SIMPAN PINJAM SYARIAH  
BAITUL MAAL WAT TAMWIL  
BINA UMMAT SEJAHTERA**

Badan Hukum No : 13801/BH/KWK.11/III/1998 tanggal, 31 Maret 1998

Alamat : Jl. Untung Suropati No. 16 Lasem, Telp. (0295) 532376 Fax. (0295) 531263, email : bmt\_bus@yahoo.com

**AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH / BBA**

No : ...../20....

*Bismillahir rahmaanirrahiim*

*"Asyhadu Anlaa Ilaaha Illa Allah, Wa asyhadu Anna Muhammadan Rasulullah"*

*"Hai orang – orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu " (QS. An Nisa' (4) ; 29)*

*"... Dan Allah telah menghalalkan jual – beli dan mengharamkan riba" (QS. Al Baqoroh (2) : 275)*

*" Hai orang yang beriman ! Penuhilah akad-akad itu ..." ( QS. Al Maidah (5) : 1).*

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : .....

Jabatan : .....

A l a m a t : .....

Bertindak untuk dan atas nama Koperasi Simpan Pinjam Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Bina Ummat Sejahtera berdasarkan Surat Kuasa Pengurus No. .... Tanggal ....., ....., 20..... selanjutnya disebut pihak I ( Pertama / Penjual ).

N a m a : .....

Tempat/Tgl. Lahir : .....

A l a m a t : .....

No. KTP/SIM : .....

No. Telp./HP : .....

Dalam melakukan perbuatan hukum dibantu oleh istri / suami

N a m a : .....

Tempat/Tgl. Lahir : .....

A l a m a t : .....

No. KTP/SIM : .....

No. Telp./HP : .....

Kesemuanya baik bersama – sama ataupun sendiri – sendiri sepakat mengikatkan diri dalam akad pembiayaan ini, selanjutnya disebut pihak II ( Kedua / Pembeli )

PEMBIAYAAN MURABAHAH / BBA

Pasal 1

1. Pihak I dan pihak II sepakat untuk melakukan transaksi pembiayaan Murabahah / BBA berupa pembelian.....
2. Kedua belah pihak penuh kesadaran dan sungguh – sungguh memahami seluruh isi akad pembiayaan Murabahah / BBA ini.
3. Pihak I telah menjual barang berupa ..... kepada pihak II dengan ketentuan, rincian dan syarat sebagai berikut :
  - 3.1. Harga Pokok Pembelian Barang : Rp. ....
  - 3.2. Markup yang disepakati : Rp. ....
  - 3.3. Total Harga : Rp. ....
  - 3.4. Cara Pembayaran : Angsuran/JatuhTempo
  - 3.5. Jangka Waktu (bulan/minggu/hari) : .....
  - 3.6. Tgl angsuran pertama : .....
  - 3.7. Tgl angsuran terakhir : .....
  - 3.8. Uang muka/Urbun : Rp. ....
  - 3.9. Setoran selanjutnya : Rp. ....
    - 3.9.1. Angsuran Pokok : Rp. ....
    - 3.9.2. Angsuran Mark Up : Rp. ....
    - 3.9.3. Cadangan Resiko : Rp. ....
  - 3.10. Total Setoran : Rp. ....

Pasal 2

Pihak II setuju atau sepakat untuk membayar seluruh biaya yang timbul diluar harga jual dari pihak I yang meliputi :

1. Biaya administrasi sebesar 2% dari harga barang : Rp. ....
  2. Simpanan Lain – lain sebesar 1% dari harga barang : Rp. ....
  3. Biaya Notaris : Rp. ....
  4. Materai : Rp. ....
- 
- Total Biaya : Rp. ....

Pasal 3

Pembiayaan murabahah / BBA ini berakhir, apabila Pihak II telah :

- a. Melunasi seluruh total harga kepada Pihak I.
- b. Melunasi sisa harga meskipun belum jatuh tempo

Pasal 4

Apabila pihak II berhenti mengangsur / melakukan setoran maka pihak I berhak untuk melakukan penagihan baik secara langsung dengan cara mendatangi tempat tinggal atau domisili pihak II, maupun secara tidak langsung melalui panggilan atau teguran lewat surat maupun lainnya.

JAMINAN

Pasal 5

Sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari akad murabahah / BBA ini, maka pihak II sanggup menyerahkan jaminan kepada pihak I berupa :

1. BPKB Kendaraan ..... dengan ciri – ciri sebagai berikut :
  - a. Merek Kendaraan : .....
  - b. Tahun Pembuatan : .....
  - c. Warna Kendaraan : .....
  - d. Nomor Landasan : .....
  - e. Nomor BPKB : .....
  - f. Nomor Mesin : .....
  - g. Nomor Polisi : .....

- h. Bahan Bakar : .....
  - i. Nama Pemilik sesuai BPKB : .....
  - j. Alamat : .....
2. Sertifikat Tanah dengan ciri – ciri sebagai berikut :
- a. No Sertifikat : .....
  - b. Nomor : .....
  - c. Atas Nama kepemilikan : .....
  - d. Letak objek jaminan : .....
  - e. Surat ukur/gambar situasi tgl. : .....
  - Nomor : .....
  - Luas : .....
  - f. Batas – batas : .....
  - Utara : .....
  - Selatan : .....
  - Barat : .....
  - Timur : .....
3. Lain-lain
- a. .... : .....
  - b. .... : .....

Menurut keterangan Pihak II ( Pembeli ) barang jaminan tersebut adalah hak miliknya sendiri secara sah atas nama pribadi / miliknya sendiri secara sah atas nama orang lain / milik orang lain atas nama pribadi / milik orang lain atas nama orang lain.

**Pasal 6**

Pihak II bertanggung jawab sepenuhnya atas segala apa yang terjadi dengan obyek jaminan, baik secara materiil maupun immaterial.

**PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

**Pasal 7**

Pihak I berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk Pihak I untuk setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan oleh Pihak I kepada Pihak II

**PERNYATAAN**

**Pasal 8**

Pihak II ( Pembeli ) dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan keterangan sebenar – benarnya apabila diperlukan oleh pihak I ( Penjual ) atau kuasanya yang ditunjuk oleh pihak I ( Penjual ) dan tunduk kepada peraturan – peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh pihak I terutama yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah / BBA yang dimaksud.
2. Bahwa pembiayaan yang dimaksud dari pihak I ( Penjual ) oleh pihak II ( Pembeli ) dipergunakan secara sah untuk keperluan pembelian barang sebagaimana diuraikan dalam pasal 1.
3. Pihak II ( Pembeli ) secara bersama – sama dengan pihak I ( Penjual ) dapat melihat barang secara langsung dari tempat penjualan yang dipilih atau dari pemasok barang.
4. Bilamana pembiayaan dimaksud ternyata dipergunakan untuk keperluan lain oleh pihak II ( pembeli), maka pihak I ( penjual ) berhak membatalkan transaksi dan pihak II ( pembeli ) wajib mengembalikan dana pembiayaan kepada pihak I ( Penjual ) sekaligus tanpa menunda waktu.
5. Mengenai surat – surat yang dipakai oleh pihak II ( Pembeli ) sebagai objek jaminan, seperti yang tersebut dalam pasal 6 dari akad pembiayaan ini, pihak II ( pembeli ) menyatakan :
  - 5.1. Kebenaran akan keaslian dokumen surat – surat tersebut.
  - 5.2. Pihak II dengan alasan apapun tidak akan berupaya atau merekayasa untuk menerbitkan surat – surat tersebut kembali.

## WANPRESTASI

### Pasal 9

Apabila pihak II ( Pembeli ) lalai atau melalaikan kewajibannya dan atau menyimpang dari ketentuan dalam akad pembiayaan Murabahah / BBA ini, maka pihak II ( Pembeli ) wajib atas biayanya sendiri menyerahkan objek dari akad pembiayaan dimaksud kepada pihak I ( Penjual ) segera setelah diminta oleh pihak I ( Penjual ).

### Pasal 10

Pihak I ( Penjual ) dengan ini sepanjang perlu diberi kuasa yang tidak dapat ditarik atau dicabut kembali oleh pihak II ( Pembeli ) untuk mengambil alih kepemilikan ( in Bezit Nemen ) atas jaminan dari pihak II ( Pembeli ) atau pihak lain yang menguasainya jika perlu lewat prosedur hukum yang berlaku.

### Pasal 11

Apabila terjadi pembayaran setoran yang tidak tepat waktu, pihak II ( Pembeli ) bersedia dikenakan denda dengan perhitungan lama waktu keterlambatan. Hal ini akan disepakati lebih lanjut pada surat pernyataan yang dibuat pihak II ( Pembeli ) yang tidak terpisahkan pada akad ini.

## PENJUALAN ATAU PELELANGAN OBYEK JAMINAN

### Pasal 12

Pihak I ( Penjual ) atas seijin Pihak II ( Pembeli ) berhak melelang atau menjual objek jaminan atas akad pembiayaan Murabahah / BBA ini secara bersama – sama maupun sendiri – sendiri melalui pelelangan umum dihadapan pejabat yang berwenang atau dibawah tangan setelah diambilnya atas kekuatan apa yang ditentukan dalam Pasal 11 dalam akad pembiayaan Murabahah ini.

### Pasal 13

Hasil pelelangan / penjualan baik dihadapan pejabat yang berwenang maupun dibawah tangan tersebut, setelah dipotong dengan besarnya tanggungan angsuran yang harus dibayarkan dan biaya – biaya yang timbul dari pelelangan / penjualan ini, maka bila masih ada sisa dari hasil pelelangan / penjualan, sisa tersebut diberikan dan diserahkan pada pihak II ( Pembeli ).

### Pasal 14

Apabila hasil pelelangan/penjualan belum mencukupi tanggungan angsuran, maka sisa angsuran yang belum terbayar pihak II ( Pembeli ), pihak I ( Penjual ) berhak melakukan proses hukum seperti yang tertuang dalam pasal 1131 KUH Perdata ( segala kebendaan di berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan ) dengan kesepakatan kedua belah pihak.

## PENYELESAIAN PERSELISIHAN

### PASAL 15

1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam surat perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat, mediasi, arbitrase syari'ah, dan Pengadilan Agama.
2. Mengenai akad kerjasama dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, para pihak sepakat memilih tempat kediaman hukumnya yang tetap dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Agama Kab./Kota .....

## KETENTUAN-KETENTUAN

### Pasal 16

1. Kuasa – kuasa yang diberikan oleh pihak II ( Pembeli ) kepada pihak I ( Penjual ) sehubungan pemberian pembiayaan ini diberikan dengan HAK SUBSTITUSI sehingga tidak dapat ditarik kembali / diakhiri baik oleh ketentuan undang – undang yang mengakhiri pemberi kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 KUHP Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini tanpa adanya kuasa – kuasa tersebut akad pembiayaan ini tidak akan dibuat.

2. Segala sesuatu yang belum diatur dalam akad pembiayaan Murabahah ini akan diatur dalam surat – surat dan atau kertas – kertas lain yang merupakan kajian yang melekat dan dilampirkan pada serta tidak dapat dipisahkan dari akad pembiayaan Murabahah ini.
3. Akad pembiayaan Murabahah ini mulai berlaku sejak ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Ditandatangani di : .....  
Hari : .....  
Tanggal : .....

Pihak II ( Pembeli )

Pihak I ( Penjual )

.....  
Anggota

.....  
Suami / Istri

.....  
Manajer

**SAKSI – SAKSI**

.....  
Pihak II ( Pembeli )

.....  
Pihak I ( Penjual )

**Si Marwah**

- Simpanan yang diperuntukkan bagi anggota yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad Wadi'ah Yadliamanah.
- Setoran dilakukan setiap satu bulan sekali dengan jangka waktu 30 bulan.
- Setoran ditentukan sebesar Rp. 25.000,- perbulan.
- Setiap bulan dilakukan Qur'ah untuk satu anggota.
- Simpanan dibagikan secara keseluruhan kepada anggota pada akhir periode atau pada bulan ke 30.

*Perangaihan Usaha Anda kepada Kami  
Insyaallah Barokat*

**KJKS BMT BINA UMMAT SEJAHTERA**  
*Wahana Kebangkitan Ekonomi Ummat*

Kantor Pusat  
Jl. Ujung Surapati No. 16 Lasean 59271, Telp. (0295) 532376 Fax. (0295) 531263  
e-mail : bmt\_bua@yahoo.com - website : www.bmt-bua.com

*Nikmatilah  
kemudahan bertransaksi  
bersama kami*

**Informasi lebih lanjut,  
hubungi kami :**

**Produk  
Layanan**

**KJKS BMT BINA UMMAT SEJAHTERA**  
*Wahana Kebangkitan Ekonomi Ummat*

Kantor Pusat  
Jl. Ujung Surapati No. 16 Lasean 59271, Telp. (0295) 532376 Fax. (0295) 531263  
e-mail : bmt\_bua@yahoo.com - website : www.bmt-bua.com

## PRODUK PEMBIAYAAN

### *Madharabah (Modal Kerja)*

Akad pembiayaan antara dua pihak, dimana BMT sebagai Shohibi Maal ( penyedia modal ) dan anggota sebagai Mudlorib ( pengelola usaha ), atas kerjasama ini berlaku sistem bagi hasil dengan ketentuan nisbah sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

### *Baditsanayil (Jual Beli)*

Akad pembiayaan dengan sistem pengadaaan barang, BMT mendapatkan margin (keuntungan) yang telah disepakati dan dibayar dengan sistem angsuran dengan jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak.

### *Jarab (Jasa)*

Akad pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa ditujukan untuk memenuhi kebutuhan anggota untuk menyewa aset pribadi maupun usaha, dengan pemberian uroh yang disepakati kedua belah pihak serta jangka waktu sesuai kesepakatan.

### *Qardul Hasan (Kebajikan)*

Pembiayaan anggota yang bertujuan untuk kebajikan dengan pertimbangan sosial yang tidak dikenakan bagi hasil ataupun margin, anggota hanya diwajibkan mengembalikan pokok pinjamannya saja.

#### SYARAT - SYARAT PEMBIAYAAN

1. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
2. Melampirkan foto copy identitas diri ( KTP/SIM )
3. Melampirkan Kartu Keluarga (KK)
4. Melampirkan foto copy agunan ( BPKB Kendaraan/Sertifikat)
5. Bersedia di Survey

## PRODUK SIMPINAN

### *Si Rella*

- Simpanan anggota yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang memungkinkan anggota dapat melakukan transaksi penempatan atau penarikan setiap saat.
- Setoran awal minimal Rp. 10.000,- setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000,-.
- Nisbah bagi hasil diperhitungkan 30% dari pendapatan KUKS BMT BUS tiap bulannya.

### *Si Tara*

- Simpanan anggota yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang memungkinkan anggota dapat melakukan transaksi penyimpanan atau penarikan setiap saat di semua kantor Cabang atau Kantor BMT anggota Si Tara.
- Setoran awal minimal Rp. 25.000,- setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-.
- Setiap anggota diberikan fasilitas kartu ATM.
- Nisbah bagi hasil diperhitungkan 25% dari pendapatan KUKS BMT BUS tiap bulannya.

### *Si Suka*

- Simpanan Anggota yang diwujudkan dalam bentuk investasi berdasarkan prinsip syariah dengan jangka waktu:
  - 1 bulan nisbah 35%
  - 3 bulan nisbah 40%
  - 6 bulan nisbah 45%
  - 12 bulan nisbah 50%
- Setoran minimal Rp. 500.000,-.

#### SYARAT - SYARAT SIMPINAN

1. Mengisi formulir keanggotaan
2. Mengisi formulir pembukaan rekening yang telah disediakan
3. Melampirkan foto copy identitas diri ( KTP/SIM )
4. Membayar Simpanan Wajib dan Simpanan Pokok sebesar Rp.112.000,-.
5. Menyaati segala peraturan yang telah ditetapkan oleh Lembaga

### *Si Sidik*

- Simpanan anggota yang dikelola melalui prinsip syariah untuk mendukung perencanaan pendidikan.
- Penarikan dilakukan setiap tahun ajaran baru atau diakhir periode pendidikan sesuai kesepakatan.
- Setoran simpanan disesuaikan dengan kelas yang diminati:
  - Kelas A sebesar Rp. 150.000,-
  - Kelas B sebesar Rp. 100.000,-
  - Kelas C sebesar Rp. 50.000,- atau
- Sekali. Setor sebesar Rp. 5.000.000,- yang dilakukan di depan saat awal melakukan akad.

### *Si Hajji*

- Simpanan yang diperuntukkan bagi anggota yang berniat mewujudkan keinginan untuk beribadah haji.
- Penarikan dilakukan menjelang pelaksanaan ibadah Haji.
- Setoran awal minimal Rp. 500.000,- dan setoran selanjutnya minimal Rp. 100.000,-
- Nisbah bagi hasil 30% dari pendapatan KUKS BMT BUS tiap bulannya.

### *Si Aqur*

- Simpanan anggota yang dialokasikan untuk niat berqurban.
- Setoran awal sebesar Rp. 100.000,- dan setoran selanjutnya minimal Rp. 50.000,-
- Penarikan simpanan dapat dilakukan satu bulan menjelang Hari Raya Idul Adha.
- Nisbah Bagi Hasil 25% dari pendapatan KUKS BMT BUS tiap bulannya

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

Nama Lengkap : Robiatul Adawiyah  
Tempat, Tanggal Lahir : Samarinda, 31 Mei 1995  
NIM : 132503065  
Alamat : Perum. Petra Griya Indah Blok : E, No : 3  
Purwodadi, Grobogan  
No. Telp./No.Hp : 085876478011  
E-mail : wiwikadawiya.31@gmail.com

### B. Riwayat Pendidikan

Pendidikan Formal : SDN 12 Purwodadi, Grobogan  
SMPN 3 Purwodadi, Grobogan  
SMAN 1 Purwodadi, Grobogan

Semarang, 13 Juni 2016



Robiatul Adawiyah  
NIM. 132503065