

**SISTEM DAN PROSEDUR AKAD MURABAHAH PADA  
PEMBIAYAAN RUMAH SEHAT (PARAS)DI KSPPS  
BMT AL-HIKMAH CABANG GUNUNGPATI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna memperoleh Gelar Ahli Madya

Perbankan Syariah



**TUGAS AKHIR**

Disusun oleh :

**LULUK FIKRIYAH  
(1505015016)**

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

**2018**

Dr. H. Wahab, MM.

Bangetayu wetan RT.02/ RW. 01 Genuk

---

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir

A.n. Luluk fikriyah

Assalamu'alaikumWr. Wb

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

Nama : Luluk fikriyah

NIM : 1505015016

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Tugas : Sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati

Dengan ini saya mohon sekiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Semarang, 05 Juli 2018

Pembimbing



Dr. H. Mahab, MM

NIP. 19690908200031001



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp (024) 7608454 Semarang 50185  
Website: febi.walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

### PENGESAHAN

Nama : Luluk Fikriyah  
NIM : 1505015016  
Program Studi : D3 Perbankan Syariah  
Judul : **Sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati**

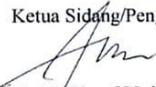
Telah diujikan oleh Dewan Penguji Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/Baik/Cukup, pada tanggal:

19 Juli 2018

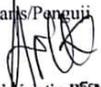
Dapat diterima, sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi program Diploma Tiga (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2018 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 19 Juli 2018

Ketua Sidang/Penguji,

  
**H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag.**  
NIP. 196701191998031002

Sekretaris/Penguji

  
**Dr. Ari Kristin P. M. Si**  
NIP. 197905122005012004

Penguji I,

  
**Ratno Ardyanto, S.Pd., M.Si**  
NIP. 1980001282008011010



Penguji II

  
**Heny Yuningrum, SE., M.Si**  
NIP. 198106092007102005

Pembimbing

  
**Drs. H. Wahab, MM.**  
NIP. 196909082000031001

## MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba

(QS Al-Baqarah : 275)

## PERSEMBAHAN

Kupersembahkan tugas akhir ini untuk orang-orang yang tercinta dan yang selalu memberi dukungan

1. (Alm) Bapak H.subur dan ibu nur faizah yang senantiasa selalu memberikan doa dan dukungan materi
2. Ketiga kakak saya (mas Ngatono, Asip Syaifudin, Rohmat dayat ) dan keluarga bani H. Abdul salam yang selalu memberikan semangat dan selalu memberi motivasi dan nasehat agar cepat selesai pada tepat waktu
3. Bapak Drs. H. Wahab, MM. Selaku dosen pembimbing yang sudah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis
4. Kepada ketua pusat BMC dan angkatan 2015 Ahmad sirojudin dan amir jalaludin, senior mb hana nazelia, mb firoh, om ritho bersama mak cenur, bunda himma, ari peok, amin sofiyulloh serta teman-temen bmc angkatan 2015 yang tidak dapat ditulis satu persatu yang selalu memberi semangat dan nasehat
5. Teman-teman kontrakan (marfuah,nyak pita, milla, hanis, niar) yang selalu mengingatkan makan, nasehat dan semangat
6. Dan teman-teman seperjuangan khajar hamid, azwin aziz, nugroho aji, joko dion , siregar bodat, hanifah, tiara sri , anisa listiani, azifah yang selalu memberikan nasehat dan semangat
7. Teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2015 yang selalu memberikan semangat dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini;

## DEKLARASI

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

Semarang, 04, Juli 2018

Deklarator



Luluk fikriyah

## ABSTRAK

Tugas akhir ini dengan judul “sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati” Agar pemberian pembiayaan dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan, maka dibuatlah prosedur yang mudah dan tidak berbelit-belit. Sebelum anggota mengajukan permohonan pembiayaan, anggota harus mengetahui sistem dan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati dalam pembiayaan murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) ini. Permasalahan : bagaimana sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) dan perkembangan produk pembiayaan rumah sehat (paras) pada tiga tahun terakhir 2015-2017. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui gambaran umum tentang sistem dan prosedur pembiayaan rumah sehat dan perkembangan produk pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-hikmah cabang gunungpati.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian lapangan *field research*, serta sumber data yang didapat data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh dari secara langsung dari sumber-sumber dimana kegiatan penelitian berlangsung, dan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku maupun dokumen tertulis lainnya.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati dapat disimpulkan sebagai berikut : anggota yang ingin mengajukan pembiayaan rumah sehat (paras) harus mengikuti sistem dan prosedur yang ditetapkan oleh pihak BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati untuk menilai anggota pembiayaan rumah sehat dengan 5C (*character, capital, capacity, collateral, condition*). Perkembangan produk pembiayaan rumah sehat (*paras*) mengalami peningkatan selama tiga tahun terakhir.

**Kata kunci** : latar belakang, metode penelitian , kesimpulan

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahil'alamin, puji syukur kami panjatkan kepada Allah Swt yang senantiasa memberikan limpahan rahmat, serta hidayah dan taufiqNya kepada setiap manusia Khususnya kepada penulis. Hanya karunia-Nyalah penulis dapat berhasil menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati”. Tugas akhir ini di susun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya pada jurusan D3 perbankan syariah 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 Drs. H. Wahab, MM. Selaku dosen pembimbing yang sudah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis
5. Ketua cabang dan karyawan KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati

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. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Semarang, 05 juli 2018

Luluk Fikriyah  
NIM. 1505015016

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>DEKLARASI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Metodologi Penelitian .....	9
F. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Konsep pembiayaan .....	14
1. Pengertian pembiayaan .....	14
2. Jenis pembiayaan .....	15
3. Proses adminitrasi pembiayaan .....	16
4. Unsur-unsur pembiayaan.....	17
5. Tujuan pembiayaan .....	19

B. Konsep murabahah.....	20
1. Pengertian murabahah .....	20
2. Dasar Hukum murabahah dalam Al Quran dan Hadits .	21
3. Rukun dan syarat murabahah .....	27
4. Jenis-jenis murabahah .....	29
5. Alur transaksi murabahah.....	30
6. Manfaat murabahah.....	32
C. Agunan .....	32
1. Pengertian Agunan.....	32
2. Fungsi Agunan .....	34
3. Jenis-jenis Agunan .....	34
4. Kriteria Barang Agunan .....	35

### **BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

A. Sejarah Pendirian KSPPS BMT AL-Hikmah .....	36
B. Profil KSPPS BMT AL-Hikmah.....	38
C. Tujuan dan sasaran KSPPS BMT AL-Hikmah .....	38
D. Visi dan Misi KSPPS BMT AL-Hikmah .....	39
E. Struktur organisasi lembaga KSPPS BMT AL-Hikmah ....	40
F. Produk-produk KSPPS BMT AL-Hikmah.....	55

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

A. Sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat KSPPS BMT AL-Hikmah .....	68
B. Perkembangan produk pembiayaan rumah sehat di KSPPS	

BMT AL-Hikmah.....	77
C. Analisis sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) KSPPS BMT AL-Hikmah .....	79

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
C. Penutup.....	81

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Dalam sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah Saw. Praktek-praktek seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah Saw.<sup>1</sup> sistem keuangan syariah merupakan sistem keuangan yang menjembatani antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki kelebihan dana melalui produk dan jasa keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. seluruh transaksi yang terjadi dalam kegiatan keuangan syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah kepada ajaran al-Qur'an dan sunah. Dalam konteks indonesia, prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penerapan fatwa di bidang syariah.<sup>2</sup>

Perkembangan sistem keuangan syariah ditandai dengan didirikannya berbagai lembaga keuangan syariah dan diterbitkannya

---

<sup>1</sup> Adiwarmar A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta : Pt Rajagrafindo Persada, 2010, Cet 7, H. 2.

<sup>2</sup> Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Depok: Kencana, 2009, Cet 8, H. 17.

berbagai instrumen keuangan berbasis syariah. Sekitar tahun 1960-an banyak cendekiawan muslim dari negara-negara islam sudah mulai melakukan pengajian ulang atas penerapan sistem hukum eropa ke dalam industri keuangan dan sekaligus memperkenalkan penerapan prinsip syariah Islam dalam industri keuangannya.<sup>3</sup> dalam perkembangannya sekarang ini ada dua jenis lembaga keuangan syariah yaitu lembaga keuangan syariah yang berupa bank dan non bank. Lembaga keuangan syariah yang berupa bank terdiri dari bank umum syariah (BUS) dan unit usaha syariah (UUS) sedangkan lembaga keuangan syariah non bank antara lain asuransi syariah (AS), baitul maal wa tamwill (BMT), unit simpan pinjam syariah (USPS).<sup>4</sup>

BMT ialah kata balai usaha mandiri terpadu atau *Baitul Mal wat Tamwil* yaitu lembaga keuangan mikro (LKM) yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah *Baitul Mal wat tamwil* (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-amal wa al-tamwil* dengan kegiatan pengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.<sup>5</sup> Sumber dana BMT berasal dari simpanan sukarela, investasi pihak

---

<sup>3</sup> Soemitra, Bank, ..., H. 24.

<sup>4</sup> Heny Yuningrum, *Mengukur Kinerja Operasional Bmt Pada Tahun 2010*, Semarang : 2012, H. 2-3.

<sup>5</sup> Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Depok : Kencana, 2009, Cet Ke-8, H. 473.

lain, dana ZIS, dan modal. Dana tersebut kemudian dikumpulkan menjadi satu untuk kemudian disalurkan ke dalam pembiayaan produktif ataupun konsumtif.<sup>6</sup>

KSPPS BMT Al-Hikmah adalah lembaga keuangan mikro syariah yang bertujuan untuk menyelamatkan kelompok-kelompok usaha lapisan masyarakat menengah kebawah dari situasi krisis ekonomi yang berkantor pusat di Jl. Jenderal Sudirman No.12 Lt.2, mijen gedanganak Ungaran timur sejak September 2016 proses PAD dari Koperasi menjadi KSPPS BMT Al-Hikmah yang memiliki 6 buah unit kantor pelayanan diantaranya di Ungaran Babadan, Karangjati, Bawen, Bandungan dan Gunungpati. Dari berbagai cabang tersebut penulis ditempatkan di cabang Gunungpati. KSPPS BMT Al-Hikmah dalam menjalankan Salah satu unit usahanya adalah unit simpan pinjam dengan menggunakan sistem bagi hasil. Kegiatan Oprasional utama dari KSPPS BMT AL Hikmah cabang Gunungpati adalah melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan.

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama yang menjadi penunjang kelangsungan usaha BMT.<sup>7</sup> Pembiayaan yang ada di KSPPS BMT AL Hikmah cabang Gunungpati diantaranya,

---

<sup>6</sup> Nurul Huda, Et Al. *Baitul Mal Wa Tamwil*, Jakarta : Amzah, 2016, H. 69

<sup>7</sup> Widiyanto Bin Mislan Cokrohadisumarto, Et , All. *Bmt Praktik Dan Kasus*, Jakarta : Rajawali Pers, 2016, H. 53.

pembiayaan mitra usaha kerjasama *mudharabah/musyarakah*, pembiayaan multi jasa dengan prinsip *ijarah*, pembiayaan multi barang dengan prinsip jual beli *murabahah*.<sup>8</sup>

Salah satu pembiayaan yang ada di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunung pati. yaitu pembiayaan konsumtif pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>9</sup> Diantara produk-produk yang ada di KSPPS BMT Al-Hikmah cabang Gunungpati terdapat produk pembiayaan rumah sehat (PARAS). Pembiayaan rumah sehat diperuntukkan bagi anggota yang membutuhkan alat dan barang untuk merenovasi rumah menerapkan akad jual beli (murabahah).

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli<sup>10</sup> Terkait dengan pembiayaan murabahah atas pembelian barang yang penulis amati selama melakukan kegiatan Praktik Kerja Lapangan (PKL) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati bahwasanya sistem dan prosedur akad murabahah pada produk pembiayaan rumah sehat KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati memberikan pembiayaan atas pembelian barang kepada anggota diawali dengan akad wakalah dimana anggota mendapatkan

---

<sup>8</sup> Modul Company Profile Bmt Al Hikmah Ungaran

<sup>9</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001, H. 160.

<sup>10</sup> Adiwarmar, *Bank,...*, H. 114.

limpahan wewenang mewakili KSPPS untuk membeli barang tersebut dengan jangka waktu satu hari kemudian kembali lagi ke kantor KSPPS BMT untuk melakukan akad murabahah pada produk pembiayaan rumah sehat perkembangan lebih sedikit dari produk yang lain dengan sama menggunakan akad murabahah dilihat dari perkembangan setiap tahun 6 orang anggota menjadi 12 anggota dan data terakhir 42 anggota <sup>11</sup>

Melihat sistem di KSPPS lain dalam melakukan akad wakalah dengan diberi jangka waktu minimal 3 hari dan maksimal 7 hari dengan anggota meninggalkan suatu agunan untuk anggota menyelesaikan akad wakalah tersebut. Agar pemberian pembiayaan dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan, maka dibuatlah prosedur yang mudah dan tidak berbelit-belit. Sebelum anggota mengajukan permohonan pembiayaan, anggota harus mengetahui sistem dan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSPPS BMT AI-Hikmah cabang Gunungpati dalam pembiayaan murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras).

Dari uraian diatas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat, perkembangan pembiayaan rumah sehat 3 tahun terakhir dari 2015 samapai 2017, Sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, maka penulis mengambil judul **Sistem Dan**

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Eko Susilo, Selaku Pimpinan Kantor Gunungpati, Pada Hari Senin, Tanggal 4 Juni 2018, Pukul 10.40

## **Prosedur Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Sehat (Paras) Di KSPPS BMT AL-Hikmah Cabang Gunungpati.**

### **B. Rumusan Masalah**

Untuk menghindari supaya dalam pembahasan Tugas Akhir tetap konsisten dengan judul yang diangkat oleh penulis, dan dapat menghasilkan pembahasan yang objektif dan terarah, maka penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut : Bagaimana Sistem dan Prosedur Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Rumah Sehat (Paras) Di KSPPS BMT AL Hikmah Ungaran Cabang Gunungpati ?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Untuk mengetahui sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati.

Dari penelitian yang dilakukan maka penulis sangat berharap semoga penelitian ini memberikan manfaat yang berarti :

1. Bagi penulis
  - a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang sistem dan prosedur akad murabahah pada produk pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-HIKMAH cabang gunungpati

- b. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang dunia kerja di perbankan syariah
2. Bagi KSPPS
    - a. Sebagai pemberi solusi ke masyarakat tentang bagaimana sistem dan prosedur akad murabahah pada produk pembiayaan rumah sehat (paras)
    - b. Memperkenalkan produk-produk yang ada di KSPPS terutama di KSPPS BMT AL-HIKMAH
  3. Bagi UIN Walisongo
    - a. Sebagai tambahan referensi
    - b. Untuk memperkaya pengetahuan pembaca mengenai sistem dan prosedur akad murabahah pada produk pembiayaan rumah sehat (paras)

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Sejauh ini ada beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait dengan tema penelitian ini antara lain :

1. Tugas akhir yang berjudul “mekanisme pembiayaan akad murabahah di BMT WALISONGO mijen semarang” karya dari Hidayatul magfiroh jurusan D3 perbankan syariah fakultas Ekonomi dan bisnis islam berasal dari universitas islam negeri walisongo semarang pada tahun 2015<sup>12</sup> hasil penelitian ini

---

<sup>12</sup> Hidayatul Magfiroh, ”Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah Dibmt Walisongo Dimijen Semarang”, Diakses Tanggal 05/04/2018 Jam 09.11

membahas tentang pembiayaan pada akad murabahah dan penilaian pembiayaan Yang membedakannya adalah membahas tentang semua produk murabahah kalau disini penulis meneliti dengan satu produk tentang sistem dan prosedur akad *murabahah* dalam produk pembiayaan rumah sehat di KSPPS BMT AL-HIKMAH Cabang gunungpati.

2. Tugas akhir yang berjudul “Implementasi Pembiayaan Murabahah Di KSPPS Binama Semarang” karya dari Ari astuti jurusan D3 perbankan syariah fakultas ekonomi dan bisnis islam berasal dari universitas islam negeri walisongo semarang tahun 2017<sup>13</sup> hasil penelitian ini adalah membahas tentang pembiayaan murabahah untuk keperluan pembelian motor untuk anggota dan *murabahah bil wakalah* pada produk untuk kebutuhan matereal bangunan persamaannya pada pembahasan murabahah untuk memenuhi kebutuhan material bangunan dengan diselipkan akad wakalah perbedaannya adalah di disini penulis membahas sistem dan prosedur akad *murabahah* produk pembiayaan rumah sehat (paras) untuk keperluan memperbaiki rumah di KSPPS BMT AL-HIKMAH Cabang Gunungpati.
3. Tugas akhir yang berjudul “Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Flamboyan Kecamatan Tapung” karya dari fitria

---

<sup>13</sup> Ari Astuti, “Implementasi Pembiayaan Murabahah Dikspss Binama Semarang’, Diakses 06/04/2018 Jam 10.09

handayani jurusan D3 akuntansi fakultas ekonomi dan ilmu sosial universitas islam negeri syarif kasim Riau 2013<sup>14</sup> hasil penelitian ini adalah membahas tentang sistem akuntansi transaksi yang diterapkan pada pembiayaan murabahah dan menganalisis dan evaluasi prosedur pembiayaan murabahah perbedaanya adalah pada produk dan sistemnya disini penulis sistem dan prosedur akad *murabahah* pada produk pembiayaan rumah sehat (Paras) di KSPPS BMT AL-HIKMAH Cabang Gunungpati.

## E. Metodologi Penelitian

Metode berasal dari bahasa yunani *methodos* yang berarti cara atau jalan yang ditempuh sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.<sup>15</sup> Penelitian sering dideskripsikan sebagai suatu proses inestigasi yang dilakukan dengan aktif, tekun dan sistematis, yang bertujuan untuk menentukan, menginterpretasikan, dan merevisi fakta-fakta.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Fitriya Handayani," Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Dipt. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Flamboyan Kecamatan Tapung", Diakses 05/04/2018 Jam 15.00

<sup>15</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Metode> Di Akses Tanggal 06/04/2018 Jam 23.00

<sup>16</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian> Diakses Tanggal 06/04/2018 Jam 23.05

Metodologi penelitian adalah proses atau cara ilmiah untuk mendapatkan data yang akan digunakan untuk keperluan penelitian<sup>17</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) artinya data-data dalam penelitian ini diperoleh dari hasil studi lapangan yang mengambil lokasi di KSPPS BMT AL-HIKMAH Cabang Gunungpati.

### 2. Sumber data

#### a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini penelitian memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Data primer dapat berupa opini subjek, hasil observasi terhadap terhadap suatu perilaku atau kejadian, dan hasil pengujian (indriartono dan supomo, 2009).

#### b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri atas struktur organisasi data

---

<sup>17</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Metodologi\\_Penelitian](https://id.wikipedia.org/wiki/Metodologi_Penelitian) Diakses Tanggal 07/04/2018 Jam 16.35

kersipan, dokumen, laporan-laporan sesrta buku-buku dan lain sebagainya yang berkenaan dengan penelitian ini.<sup>18</sup>

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode:

#### 1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung pada obyek yang diteliti sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang dihadapi. Observasi yang dilakukan penulis ini di KSPPS BMT AL-HIKMAH Cabang Gunungpati.

#### 2. Wawancara

Metode wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi antara peneliti dengan responden dimana pewawancara diharapkan menyampaikan pertanyaan kepada responden secara lisan, merangsang responden untuk menjawabnya, menggali jawaban lebih jauh bila dikehendaki dan mencatatnya. (Singarimbun, 1989; soemardjan dan koentjaraningrat, 1990).<sup>19</sup> Disini penulis melakukan wawancara dengan ketua cabang Gunungpati yaitu Pak Eko Susilo.

---

<sup>18</sup> Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010, H.79

<sup>19</sup> Zulganef, *Metode Penelitian Sosial & Bisnis*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013, H.162

### 3. Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan cara pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan-catatan suatu peristiwa yang ditinggalkan, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Dalam hal ini penulis mengumpulkan data berupa catatan/rekaman audio saat wawancara dengan pihak KSPPS BMT AL-HIKMAH Cabang Gunungpati serta brosur-brosur yang ada maupun foto-foto.

### 4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian penulis menggunakan metode diskriptif kualitatif. Analisis diskripsi bertujuan untuk memberikan diskripsi mengenai subjek penelitian berdasarkan data dan variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti.

## **F. Sistematika Penulisan**

Secara garis besar, sistematika penulisan Tugas Akhir ini di bagi menjadi 5 bab yang masing-masing terdiri dari :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menerangkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, tinjauan pustaka, kerangka teori (apabila diperlukan) metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini berisi tentang landasan teori terkait dengan sistem dan prosedur akad *murabahah* pada produk pembiayaan rumah sehat,

### **BAB III : GAMBARAN UMUM KSPPS BMT AL HIKMAH**

Dalam bab ini berisi tentang gambaran umum KSPPS BMT AL HIKMAH meliputi sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur organisasi, uraian tugas, produk-produk dan perkembangan KSPPS BMT AL HIKMAH

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

Dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian nyata untuk menjawab permasalahan yang terjadi. Oleh karena itu, yang akan dibahas pada bab ini meliputi sistem dan prosedur akad *murabahah* pada produk pembiayaan rumah sehat di KSPPS BMT AL HIKMAH cabang gunungpati

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan, saran dan penutup yang didapatkan dari penelitian tersebut.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. PEMBIAYAAN

##### 1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama yang menjadi penunjang kelangsungan usaha BMT. Oleh karena itu, pengelolaan pembiayaan harus dilakukan dengan sebaik-baiknya sehingga tidak akan menimbulkan permasalahan yang berakibat berhentinya usaha BMT.<sup>20</sup>

Menurut undang-undang perbankan syariah No. 10 tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan dan bagi hasil.*<sup>21</sup>

Dalam pasal 1 angka 25 undang-undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah

---

<sup>20</sup>Cokrohadisumarto, *Bmt ...*, H.53

<sup>21</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2011, H. 106

- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesempatan antara bank syariah/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>22</sup>

## 2. Jenis-jenis pembiayaan

Berdasarkan tujuan penggunaannya pembiayaan yang dilakukan oleh BMT, dibedakan dalam :

- a. Pembiayaan modal kerja, yakni pembiayaan yang bertujuan untuk memberikan modal usaha seperti antara lain pembelian bahan baku atau barang yang akan diperdagangkan.
- b. Pembiayaan investasi, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk modal usaha pembelian sarana alat produksi dan atau pembelian barang modal berupa aktiva tetap/investaris

---

<sup>22</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta : Teras, 2012, H. 162

- c. Pembiayaan konsumtif, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian suatu barang yang digunakan bukan untuk kepentingan produktif.

Sedangkan berdasarkan cara pembayarannya maka pembiayaan dibedakan dalam :

- a. Pembiayaan dengan angsuran pokok, margin/bagi hasil, yakni angsuran untuk jenis pokok dan bagi hasil di bayar/diangsur secara periodik berdasarkan waktu yang telah ditentukan misalnya bulanan.
  - b. Pembiayaan dengan bagi hasil/ margin periodik dan pokok di akhir, yakni untuk bagi hasil dibayar/diangsur secara periodik sedangkan pokok dibayar sepenuhnya pada saat akhir jangka waktu angsuran
  - c. Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil/ margin di akhir, yakni untuk pokok dan bagi hasil dibayar pada saat akhir jangka waktu pembiayaan dengan catatan jangka waktu maksimal 6 (enam) bulan.<sup>23</sup>
3. Proses administrasi pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabahnya akan berjalan baik jika proses administrasi dilakukan dengan tertib untuk itu ada beberapa tahap administratif yang

---

<sup>23</sup> Cokrohadisumarto, *Bmt...*, H. 55

harus dilalui dalam proses pembiayaan di bank syariah, yaitu tahapan:

a. Penerima keputusan

Penerima keputusan ini dapat diperoleh dari kanpus/kanwil atau kantor kantor cabang bersangkutan

b. Penerusan kepada nasabah pemohon

- 1) Macam keputusan
- 2) Ditolak atau disetujui
- 3) Penyampain kepada nasabah

Atas permohonan yang ditolak, keputusan ini diberitahukan kepada pemohnya, sedangkan bagi nasabah yang permohonannya. Sedangkan bagi nasabaha yang permohonan disetujui, maka tahap selanjutnya dibuatkan surat persetujuan yang memuat berbagai persyaratan dan kalusula.

c. Penandatanganan akad

Apabila atas surat persetujuan tersebut nasabah pemohon menyanggupinya, maka pe,ohon melakukan penandatanganan akad di hadapan jabatan/petugas bank.<sup>24</sup>

4. Unsur-unsur pembiayaan

Unsur-unsur dalam pembiayaan antara lain :

---

<sup>24</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, H.330

a. Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra Usaha/partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c. Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

d. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesempatan yang akan dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

e. Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang

akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

g. Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.<sup>25</sup>

5. Tujuan pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan adalah :

- a. Memaksimalkan laba
- b. Meminimalkan resiko
- c. Pendayagunaan ekonomi
- d. Penyaluran kelebihan dana<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Ismail, *Perbankan ...*, H. 107-108

## B. MURABAHAH

### 1. Pengertian murabahah

Menurut M. Syafi'i Antonio dalam bukunya mengartikan murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.<sup>27</sup>

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembeli.<sup>28</sup>

Ibnu Qudamah mengatakan bahwa murabahah adalah jual beli barang dengan mengambil keuntungan tertentu yang diketahui pihak penjual dan pembeli. masing-masing pihak harus mengetahui modal atau harga awal dari barang tersebut. Sedangkan menurut kompilasi hukum ekonomi syari'ah (KHES) pasal 20 ayat 6 mendefinisikan murabahah :

“ murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang

---

<sup>26</sup> Yuningrum, *Oprasional Bmt, ...*H.37

<sup>27</sup> M.Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, 2001, H. 101

<sup>28</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Rajawali Pres, 2016, H. 54

membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib almal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”.<sup>29</sup>

Menurut Fatwa DSN MUI No.04 tahun 2000 mendefinisikan murabahah adalah “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dalam diktum pertama angka empat fatwa tentang murabahah diatas juga ditegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah “atas nama bank sendiri”, dan membeli ini “harus sah” dan bebas riba.<sup>30</sup>

Melihat dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana pihak BMT menjelaskan langsung harga beli dan jual barang kepada pihak anggota dimana masing-masing pihak mengetahui keuntungan yang didapatkan.

## 2. Dasar hukum murabahah

Dalam praktik murabahah dibolehkan baik menurut Al-Qur'an, Hadist yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan murabahah diantaranya sebagai berikut :

### a. Surat Al-Baqarah ayat 275

---

<sup>29</sup> Mustofa, *Fiqih ...*, H. 68

<sup>30</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Pt. Gramedia Pustaka Utama, 2012, H. 201

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ  
 الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ  
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
 الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا  
 سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ  
 النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

“orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitain lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan): dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal didalamnya” (Q.S. Al-Baqarah 275).<sup>31</sup> Kandungan ayat diatas terkait dengan murabahah adalah sebagai berikut:

<sup>31</sup> Al Qur'an Surah Ai-Baqarah 275

Allah menegaskan bahwa telah dihalalkan jual beli dan diharamkan riba. Orang-orang yang membolehkan riba dapat ditafsirkan sebagai pembantahan hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh Allah yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Riba yang dahulu telah dimakan sebelum turunya firman Allah ini, apabila pelakunya bertobat, tidak ada kewajiban untuk mengembalikan dan dimaafkan oleh Allah. Sedangkan bagi siapa saja yang kembali lagi kepada riba setelah menerima larangan dari Allah, maka mereka adalah penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya.

b. Hadist riwayat madhab syafi'i

أَبُو عُمَرَ ثَلَاثَةُ أَشْيَاءَ :  
 بَيْعُ عَيْنٍ مِّمَّشًا هَدَاةً فَجَا نَزًّا  
 وَبَيْعُ شَيْءٍ مِّمَّ صُوفٍ فِي الزَّمَّةِ فَجَا نَزًّا إِذَا وَجَدْتَ الصَّفْقَةَ عَلَ مَا وَصِفَ بِهِ  
 وَبَيْعُ عَيْنٍ غَائِبَةً لَمْ تُشَأْ هَذَا فَلَا يَجُوزُ

Artinya : Jual beli ada tiga macam :

1. Jual beli barang yang dapat disaksikan, maka hukumnya boleh
2. Jual beli sesuatu yang dijelaskan sifat-sifatnya dalam perjanjian, maka hukumnya boleh jika sifatnya sesuai dengan yang disebutkan

3. Jual beli sesuatu yang tidak ada dan tidak bisa disaksikan, maka hukumnya tidak boleh<sup>32</sup>

c. Landasan hukum murabahah dalam Fatwa DSN MUI :

Perihal murabahah diatur dalam Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV 2000 tentang murabahah, yang mengatur hal-hal berikut:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah 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 pembelian barang dilakukan secara berhutang
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank harus memberitahu

---

<sup>32</sup> Abu Syuja Ahmad Bin Husain Bin Ahmad Al-Ashfahani, *Matan Ffikh Madzhab Syafi'i*, Solo, Al-Wafi, 2015, 96

secara jujur harga 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 mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan ketentuan murabahah kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada nasabah
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesanya secara sah dengan pedagang
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum, perjanjian 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 kurugiannya kepada nasabah.<sup>33</sup>

Dalam pelaksanaan *murabahah* ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan nasabah bertujuan supaya nasabah serius dengan pemesannya. Hutang dalam *murabahah* dapat dilakukan dengan sebagai berikut:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah*, tidak ada kaitanya 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 hutangnya kepada bank
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- 3) Jika penjual barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan

---

<sup>33</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta, UII Pres, 2005, H. 48

awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

- 4) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya
  - 5) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau tidak salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah<sup>34</sup>
  - 6) Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali
3. Rukun dan syarat murabahah

Adapun rukun murabahah sebagai berikut:

- a. Pihak yang berakad (*bai'* dan *musytari'*)
  - 1) Cakap menurut hukum
  - 2) Tidak terpaksa
- b. Barang/objek (*madi'*)
  - 1) Barang tidak dilarang oleh syara'
  - 2) Penyerahan barang dapat dilakukan
  - 3) Hak milik penuh yang berakad

---

<sup>34</sup> Andrian Sutedi, Perbankan Syariah, ,Ghalia Indonesia, H. 97-98

c. Harga (*tsaman*)

- 1) Memberitahukan harga pokok
- 2) Keuntungan yang telah disepakati

d. Ijab kabul (*sighat*)

- 1) Harus jelas
- 2) Harga dan barang yang disebutkan yang seimbang
- 3) Tidak dibatasi oleh waktu

Syarat murabahah sebagai berikut :

- 1) Penjual memberi tahu harga pokok kepada pembeli
- 2) Kontrak harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>35</sup>

Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan cara pembayaran ditangguhkan) adalah seperti berikut :

- 1) Si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya operasional dan harga asli barang. Batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari keseluruhan harga tambahan pembiayaan.

---

<sup>35</sup> Mujahidin, *Hukum...*, H. 55-56

- 2) Produk yang dijual harus berbentuk barang atau komoditas dan dibayar dengan uang
  - 3) Barang yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
  - 4) Pembayaran ditangguhkan.<sup>36</sup>
4. Jenis-jenis murabahah
- a. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada murabahah ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

- b. Murabahah berdasarkan pesanan

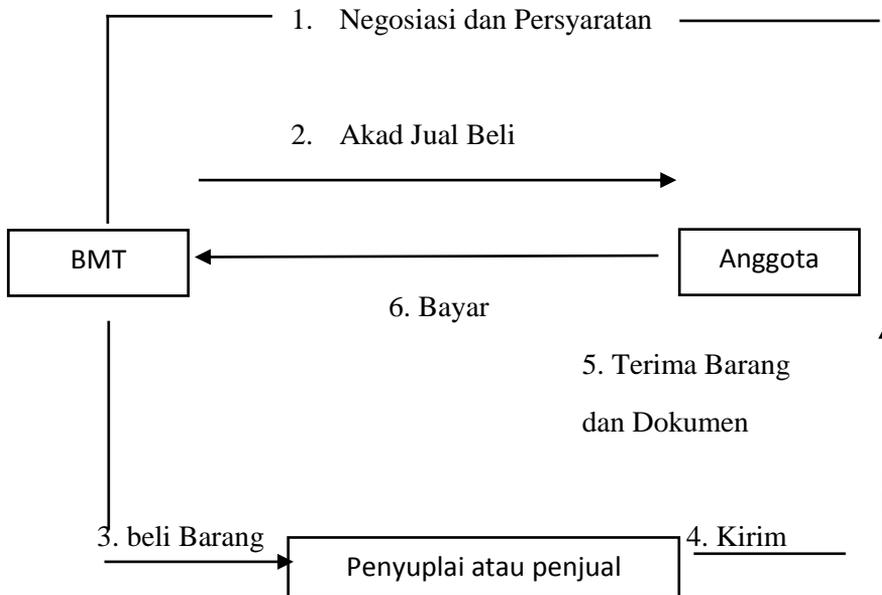
Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada murabahah ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

---

<sup>36</sup> Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta : Fajar Media Press, 2012, H. 75-76

- 1) Murabahah berdasarkan pesanan mengikat maksudnya apabila telah pesan harus dibeli
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.<sup>37</sup>

#### 5. Alur transaksi murabahah



Teknik pelaksanaan murabahah

<sup>37</sup> Wiroso, *Jual Beli ...*, H. 37-38

- 1) Anggota harus baligh atau cakap hukum dan mempunyai kemampuan membayar
- 2) Harga jual ditentukan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan waktu
- 3) BMT dapat meminta uang muka jika diperlukan. Uang muka merupakan pengurang dari kewajiban anggota kepada BMT. Besarnya relatif karena berdasarkan kesepakatan
- 4) Jangka waktu diupayakan tidak melebihi satu tahun. Jika lebih, harus di keluarkan SK dari pengurus.
- 5) Jika anggota ingkar janji dalam pembayaran angsurannya, BMT berhak mengenakan denda, kecuali disebabkan adanya musibah
- 6) Jika anggota melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo, ia dapat diberikan *muqassah* yaitu potongan margin berdasarkan kebijakan manajemen koperasi syariah
- 7) BMT diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada anggota atas piutang *murabahah*
- 8) Dokumen yang dibutuhkan adalah
  - a) Formulir pengajuan pembiayaan
  - b) Kelengkapan dokumen pendukung
  - c) Surat persetujuan prinsip
  - d) Akad jual beli
  - e) Surat permohonan realisasi murabahah

- f) Tanda terima uang untuk wakalah
  - g) Tanda terima barang yang ditandatangani anggota<sup>38</sup>
6. Manfaat murabahah

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

Resiko yang mungkin timbul dari pembiayaan murabahah :

- a. Kelalaian nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran]
- b. Fluktuasi harga barang komparatif, bank tidak lagi bisa merubah harga setelah barang dibeli oleh bank adanya kemungkinan penolakan terhadap barang yang dikirim oleh bank terhadap nasabah, sehingga perlu dilindungi dengan asuransi<sup>39</sup>

### C. AGUNAN

#### 1. Pengertian Agunan

Dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) UU No. 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan dinyatakan bahwa: “kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank

---

<sup>38</sup> Huda , *Baitul Mal ...*, H. 85

<sup>39</sup> Asiyah, *Manajemen ...*, H.226-227

mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.<sup>40</sup>

Menurut pasal 1 angka 26 UU perbankan syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah yaitu agunan dan jaminan. Kamus besar bahasa indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, H.42

<sup>41</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan ...*, H.201

## 2. Fungsi Jaminan Atau Agunan Pembiayaan

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immaterial yang berfungsi sebagai *first way out* dengan jaminan immaterial tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi kredit/pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa agunan bersifat materi/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out* pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.<sup>42</sup>

## 3. Jenis-jenis Jaminan atau Agunan pembiayaan

Jika dikaitkan dengan kebendaanya, jenis agunan pembiayaan terdiri dari dua 2 yakni :

### a. Benda bergerak

yang dimaksud dengan benda yang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contoh tanah dan bangunan

### b. Yang dimaksud dengan benda tidak bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan kecuali

---

<sup>42</sup> Faturrahman, *Penyelesaian ...*, H.44

apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang bergerak. Contoh : kendaraan, peralatan kantor persediaan, mesin-mesin dan sebagainya.

Dikaitkan dengan objek yang dibiayai, maka jenis agunan pembiayaan terdiri dari 2 agunan yakni :

- a. Agunan pokok yaitu berupa barang proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan
- b. Agunan tambahan yaitu berupa barang surat berharga atau garansi risiko yang tidak berkaitan dengan objek yang dibiayai<sup>43</sup>

#### 4. Kriteria Barang Agunan

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria berikut:<sup>44</sup>

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang
- b. Kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*)
- c. Mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat dilihat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

---

<sup>43</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, H.322

<sup>44</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2014, H.119

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM KSPPS BMT AL HIKMAH**

#### **A. SEJARAH BERDIRINYA KSPPS BMT AL-HIKMAH**

KSPPS (Koperasi simpan pinjam pembiayaan syariah) BMT AI- Hikmah adalah sebuah lembaga swadaya ekonomi masyarakat di wilayah kecamatan Ungaran yang sedang tumbuh dan berkembang, lainya KSPPS BMT AI-Hikmah diawali dengan bertemunya tokoh-tokoh masyarakat babadan dan sekitarnya pada tanggal 24 September 1998 bertempat dimasjid Wahyu Langensari yang dihadiri 30 orang yang siap menjadi anggota pendiri. Tujuan didirikanya KSPPS BMT AI-Hikmah ini untuk menciptakan sebuah lembaga perekonomian masyarakat sebagai sarana untuk meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi umat Islam dengan sasaran utama para pedagang dan pengusaha kecil serta masyarakat umum lapis bawah di kecamatan Ungaran. Salah satu unit usahanya adalah unit simpan pinjam dengan menggunakan sistem bagi hasil. Adapun target yang hendak dicapai adalah terbentuknya pusat perekonomian umat melalui kegiatan usaha mencapai kesejahteraan hidup umat.

KSPPS BMT AL-Hikmah pertama kali beroperasi di kantor Komplek Pasar Babadan Blok E 26 pada Tanggal 15 Oktober 1998 dengan modal awal Rp 1.500.000,- ( *Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah* ). Modal awal tersebut berasal dari simpanan yang disetorkan para anggota berupa simpanan pokok, simpanan pokok khusus, dan simpanan wajib. Pengelolaan BMT Al Hikmah dipercayakan kepada

4 (*Empat*) orang pengelola yang telah mendapatkan pelatihan melalui Proyek Penanggulangan Pekerja Trampil (P3T) di asrama haji Donohudan, Solo.

Dalam perkembangannya KSPPS BMT AL-Hikmah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Kemajuan dan perkembangan KSPPS BMT Al Hikmah dengan anggota yang berasal dari latar belakang jenis usaha, asal daerah, pendidikan dan status sosial yang berbeda menunjukkan kepercayaan masyarakat yang cukup besar terhadap keberadaan KSPPS BMT Al Hikmah. Sehingga pada tanggal 02 Desember 2009 Sehingga dirasa perlu perluasan wilayah dengan dibukanya kantor cabang Karangjati. Pada Tanggal 05 Maret 2010 PAD BMT Al Hikmah disyahkan sehingga berubah menjadi Koperasi BMT Al Hikmah dengan bentuk usahanya KSU ( Koperasi Serba Usaha ) Tanggal 06 Februari 2012 resmi menempati kantor pusat di Jl. Jend. Sudirman No. 12 Mijen Gedanganak Ungaran Timur Kabupaten semarang.

pada tahun 2012 tersebut dibuka dua kantor cabang di Bawen dan Bandungan. Mulai bulan september 2016 proses PAD dari koperasi menjadi KSPPS BMT AI-Hikmah.<sup>45</sup> BMT Al-Hikmah mempunyai 6 cabang lainnya yang berada antara lain di kompleks pasar babadan, di komplek terminal pasar karangjati, di kompleks pasar bandungan, di komplek bawen, dan di cabang gunungpati. KSPPS BMT AI-Hikmah Ungaran mempunyai badan aspek hukum

---

<sup>45</sup> Modul company profile BMT Al Hikmah Ungaran

koperasi yaitu dengan No. Badan Hukum 047/BH/KDK.II.I/III/1999 tanggal 2 maret 1999.

Dengan sistem perubahan 04/PAD/KDK/11/III/2010 tanggal 5 maret 2010. Mempunyai NPWP yaitu 02.253.304.6-505.000, SIUP yaitu 503/17/PM/IV/2010/P.I, TDP yaitu 11.17.2.64.00227, dengan izin simpan pinjam jawa tengah yaitu No. 518.48/DUSISPK/XIV/IV/2015 dan HO yaitu 5104/92/IG-B/2015

## **B. PROFIL KSPPS BMT AL HIKMAH UNGARAN KABUPATEN UNGARAN**

Nama Koperasi : KSPPS BMT AL HIKMAH  
Nama Pimpinan : Muhari, S.Ag  
Alamat : Jl. Jend. Sudirman No. 12 Mijen Gedanganak  
Kecamatan : Ungaran  
Kabupaten : Semarang  
Provinsi : Jawa Tengah  
Telp./Fax : 024 – 6924415  
Email : [bmtalhikmahsmg@yahoo.co.id](mailto:bmtalhikmahsmg@yahoo.co.id)

## **C. TUJUAN DAN SASARAN KSPPS BMT AL-HIKMAH**

Tujuan

1. Menyelamatkan kelompok-kelompok usaha lapisan masyarakat menengah kebawah dari situasi krisis ekonomi

2. Menambah modal kerja bagi masyarakat lapisan paling bawah dan kecil
3. Mengembangkan kelompok usaha masyarakat agar lebih produktif

#### Sasaran

1. Tersedianya dana permodalan untuk anggota
2. Menghimpun dan menyalurkan kepada anggotanya yang melaksanakan aktifitas usaha yang produktif dan prospektif kepada para anggota.
3. Memberikan pelayanan pembiayaan kepada anggotanya yang melaksanakan usaha untuk modal kerja dengan prosedur yang mudah dan murah.

#### **D. VISI DAN MISI KSPPS BMT AL-HIKMAH <sup>46</sup>**

- Visi  
“Menjadi lembaga keuangan syariah yang sehat, profesional dan terpercaya di Jawa tengah”
- Misi
  - a. Meminimalkan NPF.
  - b. Memperbaiki struktur permodalan.
  - c. Meningkatkan penghimpunan dana anggota dan calon anggota.

---

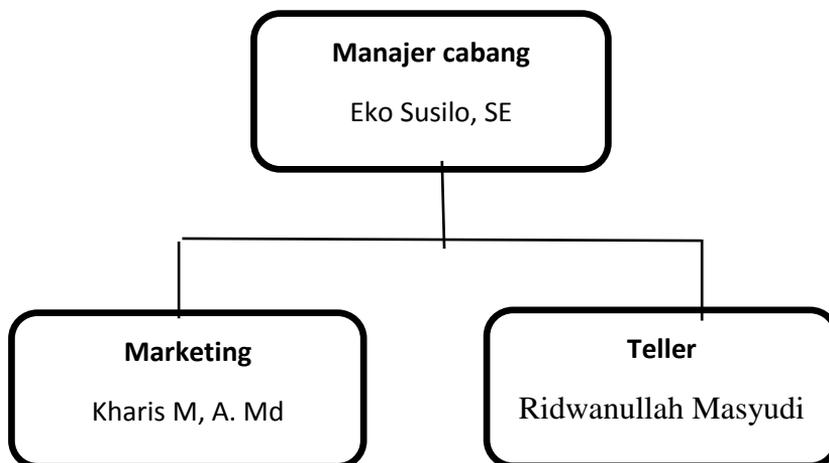
<sup>46</sup> Modul company profile BMT Al Hikmah Ungaran

- d. Meningkatkan pendapatan koperasi.
- e. Menciptakan SDM yang handal dan kompetitif.
- f. Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap BMT.
- g. Menerapkan pengelolaan koperasi secara profesional.
- h.

## **E. STRUKTUR ORGANISASI SUSUNAN LEMBAGA KSPPS BMT AL HIKMAH <sup>47</sup>**

### **1. Struktur organisasi KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati**

**Tabel 3.1**

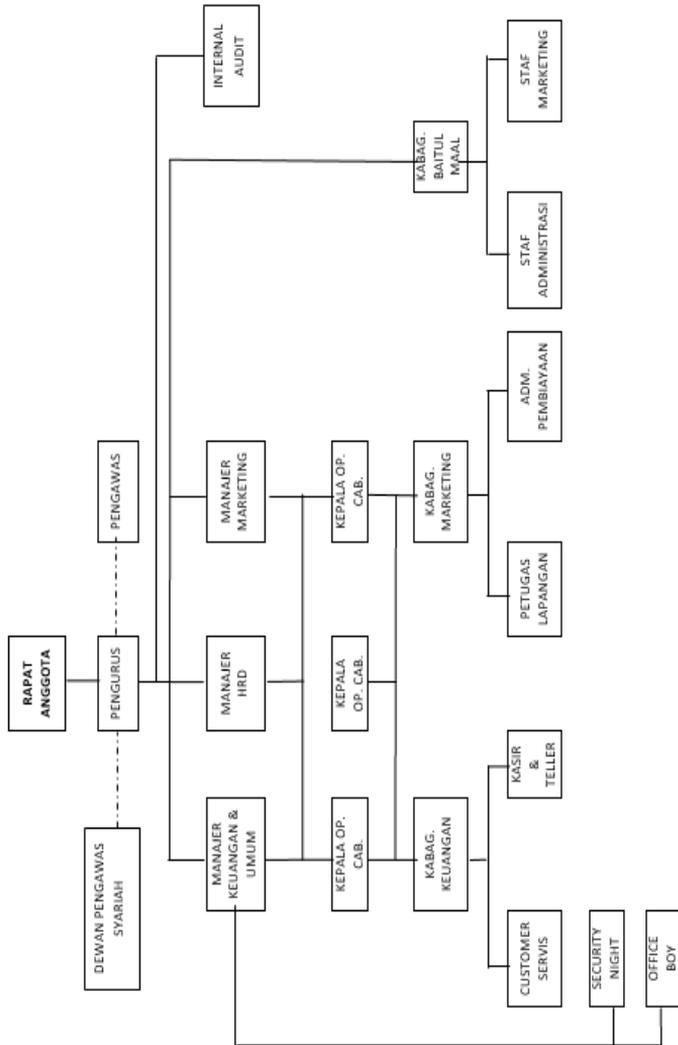


---

<sup>47</sup> File BMT AL-Hikmah

2. Struktur organisasi KSPPS BMT AL-HIKMAH

Tabel 3.2



### 3. Susunan lembaga

#### a. Dewan pengawas syariah

- 1) Ketua : Drs.Toni Irianto
- 2) Anggota 1 : Dr. H. Muh. Saerozi
- 3) Anggota 2 : Abdurrohlim

#### b. Pengawas

- 1) Ketua : Gatot Indramoko, S.E
- 2) Anggota 1 : Drs. H. Abu Hanafi
- 3) Anggota 2 : Ichsan Maarif, S.T

#### c. Pengurus

- 1) Ketua : Muhari, S.Ag
- 2) Sekretaris : Awing Fraptiyo
- 3) Bendahara : Asroti, S.Pd. I
- 4) Staff pusat : Isna Ira setyawati, S.E
- 5) Offiece boy : Nurkhasan

#### d. Kepala oprasional dan pengelola cabang

##### 1) Cabang mijen kedanganak

- a) Kaop : MD burhanudin M, S.Pd
- b) Admin : Heni Fajar R, S.Pd
- c) Marketing : Mudhofar  
Sayfur Rohman  
Dani Mahardika Safik  
Saefudin

- 2) Kantor cabang babadan
  - a) Kaop : Awing Frapityo, S.E
  - b) Admin : Yuni Fatmawati, S.E  
Salamati Nurul Ariyani
  - c) Marketing : Nurul Huda Amrullah
- 3) Kantor cabang bawen
  - a) Kaop : Supandriyo, A.Md
  - b) Admin : Dian Irvani. A.Md
  - c) Marketing : Zulikhan Yahya
- 4) Kantor cabang karangjati
  - a) Kaop : Mujana
  - b) Admin : Nurjanah
  - c) Marketing : Masyudi, A.Md  
Adi Tiya
- 5) Kantor cabang gunungpati
  - a) Kaop : Eko Susilo, S.E
  - b) Admin : RidwanullahMasyudi
  - c) Marketing : Kharis Muhandis, A.Md

#### 4. Uraian tugas KSPPS BMT AL-Hikmah

Berikut ini adalah uraian tugas masing-masing jabatan di  
KSPPS BMT AL-HIKMAH

## 1. Rapat anggota

Rapat Anggota merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam KSPPS. yang dalam rapat anggotan dihadiri oleh anggota, pengurus pengawas, dan tamu undangan yang membahas tentang kebijakan dan ketentuan yang diterapkan di KSPPS. Untuk melindungi kepentingan KSPPS, anggota, dan pihak ketiga, maka terhadap kelalaian pelaksanaan Rapat Anggota yang dilakukan pengurus dapat dikenakan tindakan berupa teguran dan peringatan tertulis dari anggota.

Tugas-tugas

- a. Kebijakan umum di bidang organisasi, manajemen dan usaha KSPPS
- b. Pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian Pengurus dan Pengawas.
- c. Penyusunan rencana kerja, RAPB KSPPS, serta pengesahan laporan keuangan.
- d. Pertanggungjawaban Pengurus dalam pelaksanaan tugasnya.

## 2. Dewan pengurus

Dewan pengurus yaitu yang menentukan arah dari kegiatan dan pengelolaan KSPPS dan mengawasi, mengevaluasi, mengarahkan semua pelaksanaan kebijakan pengelolaan KSPPS. memelihara kerukunan

diantara anggota dan mencegah segala hal yang menyebabkan perselisihan.

Tugas-tugas

- a. Menyusun / merumuskan kebijakan umum, mengajukan Rencana Kerja (RK) dan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja (RAPB) KSPPS untuk mendapat persetujuan Rapat Anggota
  - b. Menyelenggarakan rapat pengurus untuk evaluasi bulanan perkembangan kinerja lembaga dan menentukan serta membuat kebijakan strategi yang terkait dengan lembaga.
  - c. Menerima laporan keuangan yang dapat dipertanggungjawabkan pelaksanaan tugas yang dijalankan pengelola setiap bulan
  - d. Pengurus KSPPS dipilih dari dan oleh anggota dalam rapat anggota untuk masa jabatan 5 tahun dan dapat dipilih kembali
3. Dewan pengawas syariah

Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan yang dibentuk oleh Badan Pengurus berdasarkan rekomendasi Majelis Ulama Indonesia setempat. Badan ini melakukan fungsi pengawasan kesyariahan dan oleh karena itu badan ini bekerja sesuai dengan cara-cara yang dituntunkan oleh

Majelis Ulama Indonesia, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional.

Dewan Pengawas Syariah (DPS) harus terdiri dari para alim-ulama di bidang syariah muamalah yang juga memiliki pengetahuan umum di bidang “baitut tamwil” (keuangan bank dan atau koperasi). Persyaratan lebih lanjut mempertimbangkan ketentuan Dewan Syariah Nasional (DSN).

Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan otoritas tertinggi dalam mengeluarkan fatwa mengenai kesesuaian produk/jasa KSPPS dengan ketentuan dan prinsip syariah.

Tugas-tugas pokok

- a. Memastikan produk/jasa koperasi sesuai dengan syariah
- b. Memastikan tata laksana manajemen dan pelayanan sesuai dengan syariah
- c. Terselenggaranya pendidikan anggota yang dapat mencerahkan dan mengembangkan kesadaran bersama sehingga anggota siap dan konsisten bermuamalah secara islami melalui wadah KSPPS
- d. Menelaah dan mengesahkan tata laksana manajemen dan pelayanan KSPPS ditinjau dari kesesuaiannya dengan prinsip muamalah dan akhlaq Islam.

#### 4. Pengawas

Pengawas mempunyai fungsi untuk mengawasi jalannya kegiatan usaha KSPPS agar tetap berjalan sesuai dengan ketentuan, arah, dan kebijakan yang telah ditetapkan Rapat Anggota.

Tugas pengawas

- a. Memberikan penilaian terhadap keputusan-keputusan kegiatan KSPPS.
- b. Mengawasi dan menjaga agar pelaksanaan operasional KSPPS sesuai dengan ketentuan, arah, dan kebijakan yang telah ditetapkan Rapat Anggota
- c. Memberi saran atau pendapat kepada pengurus dan pengelola untuk kemajuan KSPPS
- d. Melakukan pemeriksaan / audit

#### 5. Audit internal

Melakukan pengawasan atau control terhadap semua kegiatan usaha operasional KSPPS agar tujuan dan sasaran dalam mengamnkan dan mengembangkan asset dapat tercapai dengan sebaik – baiknya, sekaligus agar pelaksanaan operasional KSPPS dijalankan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang telah ditetapkan serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

#### Tugas audit internal

- a. Bertanggung jawab memberikan jasa kepada manajemen, berupa informasi dan advis sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan manajemen serta memikirkan cara-cara alternatif yang baik bagi KSPPS.
  - b. Hasil penilaian mengenai kelayakan dan kecukupan pengendalian dibidang keuangan, bidang pembiayaan dan kegiatan KSPPS lainnya serta peningkatan efektifitas pengendalian dengan biaya yang layak
  - c. Hasil pemeriksaan untuk memastikan bahwa semua kebijakan, rencana dan prosedur KSPPS telah benar-benar ditaati
  - d. Hasil pemeriksaan untuk memastikan bahwa semua harta milik KSPPS telah dipertanggung jawabkan dan dijaga dari semua kerugian.
6. Manajer SDI/HRD
- a. Bertanggungjawab mengelola dan mengembangkan sumber daya insani KSPPS termasuk perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan sdi dan pengembangan
  - b. Membuat system sumber daya yang efektif dan efisien misalnya dengan membuat SOP, job description, training dan development system

- c. Bertanggungjawab penuh dalam proses recruitment karyawan mulai dari mencari calon karyawan, wawancara hingga seleksi
  - d. Melakukan kegiatan pembinaan, pelatihan dan kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan pengembangan kemampuan, potensi, mental, ketrampilan dan pengetahuan karyawan yang sesuai dengan standar lembaga
7. Manajer keuangan dan umum
- a. Mengambil keputusan penting investasi dan berbagai pembiayaan serta semua hal yang terkait dengan keputusan tersebut
  - b. Melaporkan laporan keuangan bulanan pada pertemuan tingkat manajemen pusat
  - c. Membuat analisis laporan keuangan
  - d. Memberikan masukan yang berkaitan dengan kebijakan akuntansi dan keuangan
8. Manajer pemasaran
- a. Menyusun draft rencana pemasaran berupa tarjet funding, lending dan konfirmasi per cabang
  - b. Rencana pengembangan produk, promosi dan distribusi berdasarkan pemetaan segmen dan potensi pasar
  - c. Memimpin rapat koordinasi bulanan dengan marketing cabang

- d. Mengembangkan data base pelanggan jasa keuangan untuk menyusun profil dan pengembangan pemasaran
9. Kepala operasional cabang
- a. Memimpin Usaha KSPPS di wilayah kerjanya sesuai dengan tujuan dan kebijaksanaan umum yang telah ditentukan KSPPS.
  - b. Merencanakan, mengkoordinasikan dan mengendalikan seluruh aktivitas lembaga yang meliputi penghimpunan dana dari anggota dan lainnya serta penyaluran dana yang merupakan kegiatan utama lembaga serta kegiatan-kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan aktivitas utama tersebut dalam upaya mencapai target
  - c. Melindungi dan menjaga asset perusahaan yang berada dalam tanggung jawabnya.
  - d. Membina hubungan dengan anggota, calon anggota, dan pihak lain yang dilayani dengan tujuan untuk mengembangkan pelayanan yang lebih baik.
10. Adminitrasi pembukaan
- a. Pembuatan laporan keuangan
  - b. Pengarsipan laporan keuangan dan berkas-berkas yang berkaitan secara langsung dengan keuangan
  - c. Menyiapkan laporan-laporan untuk keperluan analisis keuangan lembaga
  - d. Pengarsipan bukti slip - slip transaksi

### 11. Kabag marketing cabang

Fungsi utama Merencanakan, mengarahkan serta mengevaluasi target lending dan funding serta memastikan strategi yang digunakan sudah tepat dalam upaya mencapai sasaran termasuk dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah

Tugas kabag marketing cabang

- a. Membuat target-target yang ingin dicapai dengan melihat kapasitas PL yang ada
- b. Melakukan pemantauan terhadap hasil yang dicapai PL sesuai dengan target yang diberikan
- c. Melakukan evaluasi terhadap hasil yang dicapai PL atas yang diberikan
- d. Memberikan masukan dan perbaikan jika diperlukan

### 12. Administrasi pembiayaan

- a. Memastikan seluruh pengajuan pembiayaan telah diproses sesuai dengan proses yang sebenarnya
- b. Memastikan analisis pembiayaan telah dilakukan dengan tepat dan lengkap sesuai dengan kebutuhan dan mempresentasikan dalam rapat komite
- c. Membantu terselesaikannya pembiayaan bermasalah
- d. Melihat peluang dan potensi pasar yang ada dalam upaya pengembangan pasar Melakukan monitoring

### 13. Customer service

- a. Pelayanan terhadap pembukaan dan penutupan rekening simpanan harian dan simpanan berjangka serta mutasinya.
- b. Pengarsipan simpanan dan simpanan berjangka
- c. memberikan pelayanan prima kepada mitra sehubungan dengan produk funding (penghimpun dana) yang dimiliki oleh kspps, dan lembaga pembiayaan)
- d. Memberikan informasi hak dan kewajiban anggota secukupnya dan informasi lain yang diperlukan dan mengarahkan anggota/calon anggota pada pilihan produk yang sesuai dengan kebutuhannya

### 14. Teller/kasir

- a. Bertanggungjawab atas pelayanan anggota dalam hal transaksi uang tunai seperti penyetoran dan penarikan simpanan, angsuran pembiayaan dll.
- b. Menerima, menyimpan uang serta melakukan administrasi kas
- c. Mengatur dan menyimpan pengeluaran uang tunai yang telah disetujui oleh Kepala Cabang
- d. Bertanggungjawab atas kecocokan saldo akhir laporan kas dengan tunai yang ada memberikan saldo kas kepada

manajer melalui Kabag Keuangan menurut ketentuan yang telah ditetapkan

#### 15. Administrasi pembiayaan

- a. Melayani pengajuan pembiayaan, melakukan pengecekan kelengkapan administrasi serta mengadministrasikan berkas pembiayaan
- b. Memastikan seluruh pengajuan pembiayaan telah diproses sesuai dengan proses yang sebenarnya
- c. Memastikan analisis pembiayaan telah dilakukan dengan tepat dan lengkap sesuai dengan kebutuhan dan mempresentasikan dalam rapat komite
- d. Membantu terselesaikannya pembiayaan bermasalah

#### 16. Marketing

- a. Memastikan target funding dan lending tercapai sesuai dengan rencana
- b. Membuka hubungan dengan pihak /lembaga luar dalam rangka funding dan lending
- c. Tersosialisasinya produk-produk funding dan lending di KSPPS
- d. Menerapkan strategi dan pola-pola tertentu dalam rangka funding dan lending

## 17. Office boy

- a. Membuka pintu pagar dan semua pintu dan jendela pada setiap pagi hari dan menutupnya kembali pada sore harinya
- b. Membersihkan halaman depan, teras dan semua ruang kantor
- c. Menyalakan dan mematikan lampu di luar kantor pada setiap pagi dan sore hari;
- d. Membuang sampah yang ada pada tempat sampah
- e. Membersihkan toilet dan kamar mandi, membersihkan bak mandi dan mengisinya, membersihkan dinding kamar mandi, dan menjaga kamar mandi selalu dalam kondisi bersih

## 18. Security night

- a. Menjaga kantor pada malam hari
- b. Melakukan pengontrolan lingkungan sekitar kantor untuk memastikan kondisi keamanan kantor
- c. Menyalakan dan mematikan lampu – lampu kantor setelah jaga malam
- d. Mengecek kunci – kunci pintu dan pagar
- e. Membuat laporan tentang kejadian – kejadian penting selama masa penjagaan

## F. PRODUK-PRODUK KSPPS BMT AL-HIKMAH

Adapun produk-produk yang ditawarkan BMT Al Hikmah sangat variatif dan menarik yaitu berupa produk simpanan (funding) dan penyaluran dana (Lending) yang sesuai dengan syariat Islam. Adapun produk-produk tersebut yang ditawarkan antara lain:

### 1. Produk penghimpunan dana

Produk penghimpunan dana yang dirancang khusus atas dasar syariah (dengan sistem bagi hasil) terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain :<sup>48</sup>

#### a. Simpanan Sukarela Lancar (SIRELA)

Simpanan Sukarela lancar (SIRELA) merupakan simpanan syariah yang sangat terjangkau bagi anggota dan semua kalangan masyarakat serta bebas biaya administrasi.

Fitur

- 1) Diperuntukkan bagi anggota perorangan/ lembaga.
- 2) Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan.
- 3) Bebas biaya administrasi bulanan.
- 4) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah yadhomanah
- 5) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan ditambahkan secara otomatis setiap bulan.
- 6) Pembukaan rekening minimum Rp. 10.000,

---

<sup>48</sup> Brousur simpanan BMT AI HIKMAH

- 7) Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
- 8) Saldo minimum yang harus dipelihara Rp.10.000,-
- 9) Penyetoran dan penarikan simpanan dapat dilakukan sewaktu-waktu pada jam kerja.

#### Syarat-syarat

- 1) Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT.
- 2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIRELA.
- 3) Menyerahkan Foto copy KTP / SIM yang masih berlaku.
- 4) Bagi anggota baru wajib membayar simpanan pokok sebesar Rp. 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp 10.000,-

#### b. Simpanan pelajar (SIMPEL)

Kepanjangan dari simpanan pelajar yaitu simpanan yang diperuntukkan bagi pelajar dan mahasiswa yang menginginkan rekening simpanan yang terus bertumbuh dan berkesempatan mengajukan beasiswa bagi pelajar berprestasi. Adapun fitur dan syarat-syaratnya antara lain :

#### Fitur :

- 1) Diperuntukkan bagi pelajar atau mahasisiwa.
- 2) Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan.
- 3) Bebas biaya administrasi bulanan.
- 4) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *wadi'ah yadlomanah*.

- 5) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan ditambahkan secara otomatis setiap bulan.
- 6) Pembukaan rekening minimum Rp. 10.000,-
- 7) Saldo minimum yang harus dipelihara Rp. 10.000,-
- 8) Penyetoran dan penarikan simpanan dapat dilakukan sewaktu-waktu pada jam kerja.
- 9) Dapat mengajukan beasiswa bagi pelajar atau mahasiswa yang berprestasi.

Syarat-syarat :

- 1) Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT.
- 2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIMPEL.
- 3) Menyerahkan Foto copy Kartu Pelajar / Kartu Mahasiswa.
- 4) Bagi anggota baru wajib membayar simpanan pokok sebesar Rp. 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp 10.000,-

c. Simpanan sukarela Qurban (SISUQUR)

Adalah simpanan syariah yang dirancang khusus bagi anda sebagai sarana mempersiapkan dana untuk melaksanakan ibadah Qurban atau Aqiqah.

Fitur :

- 1) Diperuntukkan bagi anggota perorangan/ lembaga.
- 2) Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan.
- 3) Bebas biaya administrasi bulanan.

- 4) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *Mudharabah*.
  - 5) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan ditambahkan secara otomatis setiap bulan.
  - 6) Pembukaan rekening minimum Rp. 25.000,-
  - 7) Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
  - 8) Saldo minimum yang harus dipelihara Rp. 10.000,-
  - 9) Hanya dapat diambil pada saat akan melaksanakan Ibadah Qurban atau Aqiqah.
- d. Simpanan ibadah haji (SIHAJI)

Simpanan ibadah haji merupakan inovasi baru dari BMT AL-HIKMAH yang dikhususkan bagi anda masyarakat muslim yang berencana menunaikan ibadah haji.

Fitur :

- 1) Diperuntukkan bagi anggota perorangan usia 18 tahun ke atas
- 2) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah (titipan)
- 3) Bekerjasama dengan bank syariah mandiri dalam online dengan SISKOHAT kementerian agama
- 4) Tersedia fasilitas dana talangan haji hingga senilai Rp. 22,5 juta melalui bank syariah mandiri
- 5) Bebas biaya administrasi bulanan
- 6) Pembukaan rekening awal minimum Rp. 500.000,-
- 7) Setoran berikutnya minimum 50.000

- 8) Biaya penutupan sebelum penyetoran porsi haji : Rp. 10.000
  - 9) Gratis biaya penutupan rekening (jika setelah penyetoran porsi haji)
  - 10) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan diakumulasikan sebagai tambahan dalam pembayaran biaya ibadah haji
  - 11) Penarikan simpanan dapat dilakukan setelah jangka waktu yang telah disepakati atau anggota sudah siap untuk melaksanakan ibadah haji
- e. Simpanan ibadah umroh (SIUMROH)

Simpanan terencana ibadah umroh merupakan inovasi baru dari BMT AL HIKMAH sebagai sarana mempersiapkan dana secara berkala sesuai jangka waktu yang diinginkan dalam melaksanakan ibadah umroh

Fitur :

- 1) Diperuntukkan bagi anggota perorangan yang berencana melaksanakan ibadah umroh
- 2) Penyetoran setiap bulan tidak berubah (tetap) dan disesuaikan dengan jangka waktu yang diinginkan
- 3) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan diakumulasikan sebagai tambahan dalam pembayaran biaya ibadah umroh
- 4) Bebas biaya administrasi bulanan

5) Penarikan simpanan dapat dilakukan setelah jangka waktu yang telah disepakati atau anggota sudah siap untuk melaksanakan ibadah umroh.

f. Simpanan sukarela berjangka (SISUKA)

Merupakan simpanan berjangka dengan prinsip syari'ah yang memberikan hasil investasi yang optimal bagi anggota BMT Al Hikmah.

Fitur :

- 1) Diperuntukkan bagi anggota atau lembaga.
- 2) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil).
- 3) Pilihan jangka waktu fleksibel 3,6, 12 dan 24 bulan.
- 4) Tidak dikenakan biaya administrasi.
- 5) Bagi hasil yang optimal dengan nisbah yang kompetitif.
- 6) Bagi hasil langsung menambah saldo simpanan harian.
- 7) Jangka waktu dapat diperpanjang otomatis.
- 8) Setoran minimal Rp. 500.000,-
- 9) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di BMT Al Hikmah.

Syarat-syarat

- 1) Mengisi Aplikasi pendaftaran anggota di BMT
- 2) Melampirkan Foto Copy Identitas Diri (KTP)
- 3) Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIRELA

Jangka waktu	Nisbah bmt	Nisbah anggota
6 bulan	60 %	40 %
12 bulan	50 %	50 %
24 bulan	45 %	55%

g. Simpanan wajib berhadiah (SIWADIAH)

Siwadiah merupakan simpanan wajib dengan fitur hadiah yang diperuntukkan bagi anggota, simpanan dengan jangka waktu tertentu tidak dapat ditarik sebelum jatuh tempo.

Persyaratan :

- 1) Menyetor simpanan siwadiah sebesar Rp.200.000,-/bulan
- 2) Setiap anggota boleh mendaftar lebih dari satu kesempatan
- 3) Jangka waktu penyetoran simpanan selaman 24 bulan
- 4) Pengundian hadiah dilaksanakan dalam 3 tahap pada periode 08,16 dan 24
- 5) Setiap anggota dipastikan dapat hadiah sesuai undian
- 6) Setiap anggota berhak mendapatkan fee/ujroh/bonus pada akhirperiode simpanan.

## 2. Produk penyaluran dana

Sedangkan produk penyaluran dana berupa jenis pembiayaan berupa modal usaha dan sewa barang atau jasa. Beberapa jenis pembiayaan yang disediakan sebagai berikut <sup>49</sup>

- a. Pembiayaan Multi Barang dengan prinsip Jual Beli Murabahah.
- b. Pembiayaan Multi Jasa dengan prinsip Ijarah.
- c. Pembiayaan mitra usaha kerjasama *mudharabah/musyarakah*

Dana simpanan dari masyarakat yang ada di BMT Al Hikmah dikelola secara produktif dan profesional dalam bentuk pembiayaan untuk pengembangan ekonomi umat. Berbagai produk pembiayaan diperuntukkan bagi mitra yang membutuhkan modal kerja usaha, pengadaan barang dan sewa barang atau jasa.

Jenis-jenis akad pembiayaan

- a. pembiayaan multi barang dengan prinsip jual beli murabahah

Pembiayaan multi barang yaitu pembiayaan dengan fasilitas yang ditujukan untuk anggota yang menginginkan barang atau peralatan untuk usaha guna untuk mendukung usaha anggota. Dengan menggunakan prinsip syariah berakadkan murabahah. Pada BMT Al-Hikmah siap memberikan pelayanan pembiayaan kepada anggota yang

---

<sup>49</sup> Brosur Pembiayaan BMT Al Hikmah Ungaran

menginginkan barang impian dengan mudah dan cepat. Adapun persyaratan dan keunggulan pada pembiayaan multibarang yaitu :

Persyaratan :

- 1) Bersedia menjadi anggota BMT Al-Hikmah
- 2) Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
- 3) Memiliki usaha produktif dan prospektif
- 4) Bersedia di survey dilokasi usaha yang diajukan
- 5) Melengkapi persyaratan administratif, yaitu : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengendarai Suami dan Istri yang masih berlaku, Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy data pendukung usaha, Melampirkan fotocopy BPKB kendaraan, sertifikat tanah atau surat kios atau los pasar.

Ketentuan agunan berupa :

- 1) Jaminan BPKB, yaitu : Melampirkan Fotocopy BPKB kendaraan yang dijaminkan, Fotocopy STNK yang masih berlaku, Foto Kendaraan, Cek fisik rangka dan nomer mesin kendaraan yang dijaminkan.
- 2) Jaminan Sertifikat Tanah Hak Milik, yaitu : Melampirkan Fotocopy sertifikat tanah, Surat pengantar dari kelurahan, Melampirkan surat pajak (SPPT) yang asli, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu

untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan.

- 3) Sertifikat jaminan surat kios atau los pasar, yaitu :  
Melampirkan Fotocopy surat kios atau los pasar, Surat pengantar izin dari kelurahan pasar, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan.

b. Pembiayaan multi jasa dengan prinsip *ijarah*

Pembiayaan multi jasa yaitu fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi anggota yang terkendala dalam membayar biaya pendidikan, biaya sewa rumah, biaya sewa tempat usaha, biaya perawatan rumah sakit, biaya perjalanan dan biaya lain yang diperlukan. Pembiayaan multi jasa ini memakai prinsip jasa *ijarah*. Pada BMT Al-Hikmah siap membantu membayarkan kebutuhan biaya tersebut dan anggota mengembalikan pembiayaan dan jasanya. secara angsuran atau tempo sesuai dengan kesepakatan. Adapun syarat yang harus diperhatikan oleh anggota saat mengajukan pembiayaan multi jasa, antara lain :

Persyaratan

- 1) Bersedia menjadi anggota KSPPS BMT Al-Hikmah
- 2) Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan

- 3) Memiliki usaha atau penghasilan tetap
- 4) Bersedia untuk di survey apabila pihak KSPPS BMT Al-Hikmah memerlukan
- 5) Melengkapi persyaratan administratif, yaitu : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengendarai (SIM) Suami dan Istri yang masih berlaku, Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy surat nikah

Ketentuan agunan berupa :

- 1) Jaminan BPKB, yaitu: Melampirkan Fotocopy BPKB kendaraan yang dijaminakan, Fotocopy STNK yang masih berlaku, Foto Kendaraan, Cek fisik rangka dan nomer mesin kendaraan yang dijaminakan
- 2) Jaminan Sertifikat Tanah Hak Milik, yaitu : Melampirkan Fotocopy sertifikat tanah, Surat pengantar dari kelurahan, Melampirkan surat pajak (SPPT) yang asli, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan
- 3) Sertifikat jaminan surat kios atau los pasar, yaitu : Melampirkan Fotocopy surat kios atau los pasar, Surat pengantar izin dari kelurahan pasar, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan

Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan

c. Pembiayaan Mitra Usaha Kerjasama *Mudharabah / Musyarakah*.

Pembiayaan mitra usaha yaitu fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi anggota yang menginginkan permodalan dalam pengembangan usaha yang digelutinya, agar usahanya tersebut menjadi lebih besar dan menguntungkan. Pembiayaan mitra usaha ini memakai prinsip kerjasama *mudharabah* atau *musyarakah*. Pada BMT Al-Hikmah siap menjadi mitra sebagai pemodal ataupun bermitra sebagai partner dalam mengembangkan usaha anggota tersebut. Adapun syarat yang harus diperhatikan oleh anggota saat mengajukan pembiayaan mitra usaha, antara lain:

Persyaratan :

- 1) Bersedia menjadi anggota BMT Al-Hikmah
- 2) Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakanMemiliki usaha produktif dan prospektif
- 3) Bersedia di survey dilokasi usaha yang diajukan
- 4) Melengkapi persyaratan administratif, yaitu : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengendarai Suami dan Istri yang masih berlaku, Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy data

pendukung usaha, Melampirkan fotocopy BPKB kendaraan, sertifikat tanah atau surat kios atau los pasar.

Ketentuan agunan berupa :

- 1) Jaminan BPKB, yaitu: Melampirkan Fotocopy BPKB kendaraan yang dijaminakan, Fotocopy STNK yang masih berlaku, Foto Kendaraan, Cek fisik rangka dan nomer mesin kendaraan yang dijaminakan
- 2) Jaminan Sertifikat Tanah Hak Milik, yaitu : Melampirkan Fotocopy sertifikat tanah, Surat pengantar dari kelurahan, Melampirkan surat pajak (SPPT) yang asli, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan
- 3) Sertifikat jaminan surat kios atau los pasar, yaitu : Melampirkan Fotocopy surat kios atau los pasar, Surat pengantar izin dari kelurahan pasar, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras)**

Pembiayaan rumah sehat (paras) yang ada di KSPPS BMT AL-HIKMAH cabang Gunungpati yaitu pembiayaan yang digunakan untuk merenovasi rumah atau memperbaiki rumah anggota dimana anggota membutuhkan peralatan atau bahan yang dibutuhkan seperti batako, pasir, semen dan lain-lain. dengan menggunakan akad murabahah. akad murabahah yaitu pembiayaan dengan akad jual beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli. Pengaplikasian Di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang gunungpati antara pihak KSPPS dan anggota, anggota sebagai pembeli dan pihak KSPPS sebagai penjual/pemasok, dengan harga dan keuntungan ditentukan diawal akad. Dimana anggota membutuhkan peralatan atau bahan, KSPPS mengeluarkan dana untuk membelikan barang tersebut.

Di KSPPS BMT Al-Hikmah cabang gunungpati yang menggunakan akad murabahah tidak hanya produk pembiayaan rumah sehat (paras) tetapi terdapat pembiayaan lainnya seperti pembiayaan usaha dagang/UKM, pembiayaan kendaraan pribadi, dan lainnya. Selain menggunakan akad murabahah KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati juga menggunakan akad wakalah dan akad murabahah untuk pembiayaan rumah sehat (Paras) kepada anggota.

Produk pembiayaan Rumah sehat (Paras) yang akan diberi pembiayaan kepada anggota melainkan rumah milik sendiri bukan dari rumah sewaan ataupun milik orang lain dan mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) yang diberikan oleh kepala daerah kepada pemilik rumah untuk merenovasi rumah atau membangun rumah<sup>50</sup>

1. Prosedur permohonan pembiayaan murabahah pada pembiayaan rumah sehat (Paras) pertama kali yaitu dengan calon anggota datang mengajukan permohonan pembiayaan ke kantor dengan melengkapi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :
  - a. Bersedia menjadi anggota BMT
  - b. Memiliki usaha dan atau penghasilan tetap
  - c. Mengisi formulir pembiayaan
  - d. Melengkapi persyaratan administratif
    - 1) Foto copy KTP suami istri
    - 2) Foto copy kartu keluarga (KK)
    - 3) Foto copy surat nikah
    - 4) Melampirkan foto copy BPKB Kendaraan,sertifikat tanah/surat kios/los pasar
    - 5) Untuk jaminan BPKB kendaraan dilengkapi dengan foto copy STNK, sedangkan untuk jaminan sertifikat

---

<sup>50</sup>Wawancara Pribadi Dengan Bapak Eko Susilo Selaku Kepala Cabang Gunungpati, Hari Senin, Tanggal 4 Juni 2018 Pukul 10.29 WIB

dilengkapi dengan SPPT terbaru dan surat keterangan dari kelurahan<sup>51</sup>

Untuk mendapatkan pembiayaan, anggota harus menjadi calon anggota dengan membuka rekening tabungan sirela.

## 2. Prosedur pengajuan pembiayaan rumah sehat (paras)

Setelah anggota memenuhi persyaratan dalam mengajukan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan rumah sehat di KSPPS BMT AL Hikmah cabang gunungpati setelah itu akan dilanjutkan proses pemeriksaan secara detail, prosedur tersebut tertera dibawah ini yaitu :

- a. Bagian administrasi Melihat surat permohonan pembiayaan rumah sehat dan kelengkapan persyaratan
- b. Mencocokkan kembali fotocopy berkas pengajuan dengan aslinya
- c. Anggota mengisi formulir surat permohonan pembiayaan
- d. Mencatat permohonan pembiayaan untuk produk pembiayaan rumah sehat kedalam buku permohonan pembiayaan
- e. Permohonan tersebut akan di sampaikan kepada ketua cabang KSPPS BMT AL-hikmah cabang gunungpati untuk diproses lebih lanjut

---

<sup>51</sup> Brosur Pembiayaan KSPPS BMT AL-Hikmah

- f. Masukan file calon anggota tersebut dalam proses pembiayaan dan digolongkan dalam anggota baru ataupun lama

Ada ketentuan berbeda antara anggota baru dan lama :

- 1) Anggota baru
  - a) Mengisi form pembiayaan yang disediakan oleh pihak BMT
  - b) Anggota melengkapi syarat-syarat
  - c) Anggota harus membayar simpanan pokok RP. 25.000 sebagai menjadi anggota
  - d) Dilakukan survei rumah yang akan direnovasi
- 2) Anggota lama
  - a) Mengisi form pembiayaan yang disediakan oleh pihak BMT
  - b) Melengkapi berkas-berkas yang sudah ada di BMT
  - c) Petugas BMT cabang Gunungpati mengadakan penelian terhadap anggota apakah anggota lama ini dalam mengangsur pembiayaan lancar atau mengalami masalah dalam pembiayaan sebelumnya
  - d) Diadakan survei kembali jika pembiayaan yang diajukan lebih besar dari yang sebelumnya<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Wawancara Pribadi Dengan Bapak Eko Susilo, Selaku Pimpinan Kantor Gunungpati, Hari Senin, Tanggal 4 Juni 2018, Pukul 11.12 WIB

### 3. Prosedur survei

KSPPS BMT AL Hikmah cabang gunungpati dalam melakukan penyidikan kepada anggota pemohon dengan melakukan pemeriksaan kelapangan dengan mendatangi rumah anggota yang mengajukan pembiayaan rumah sehat (Paras) rumah yang akan direnovasi agar mengetahui kondisi secara langsung, karakter pemohon dan checking kebenaran data. mengidentifikasi anggota dengan melalui pihak ketiga yaitu tetangga sekitar rumah anggota.

### 4. Analisis pembiayaan oleh komite pembiayaan

Dalam hal ini pihak KSPPS BMT AL HIKMAH menganalisis kembali data-data yang diajukan oleh anggota dan membandingkan informasi dari anggota dengan survei yang dilakukan oleh pihak KSPPS dengan analisis 5C terhadap calon anggota yang diberi pembiayaan :

#### a. Character

Character adalah keadaan sifat dari calon anggota yang akan menerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan suatu usaha tersebut maka akan dilakukan wawancara oleh pihak KSPPS. Dari jawaban anggota maka akan diketahui karakter anggota yang menerima pembiayaan. Apakah calon anggota tersebut memiliki karakter kecerdasan, jujur, sehat dan baik. Untuk mengetahui anggota

termasuk anggota yang baik atau tidak, memiliki hutang dengan lembaga keuangan yang lain iya atau tidaknya.

b. Capital

Capital yaitu modal dapat dilihat dari pekerjaan calon anggota dan penghasilan yang dimiliki oleh anggota. Penilaian modal dilakukan untuk mengetahui apakah penghasilan dari usaha anggota cukup untuk membayar angsuran pembiayaan tidakn

c. Capacity

Capacity adalah kemampuan anggota dalam mengelola suatu usaha dalam mendapatkan keuntungan. Kemampuan anggota untuk mengetahui kemampuan anggota untuk membayar kewajiban pada tepat waktu dengan sesuai perjanjian diawal akad

d. Collateral

Colateral adalah jaminan atau agunan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh anggota sebagai jaminan atas pembiayaan yang telah diterima oleh anggota

e. Condition

Condition adalah suatu kondisi ekonomi politik sosial. Yang mempengaruhi keadaan ekonomi anggota yang pada suatu saat akan mempengaruhi kelancaran usaha anggota tersebut.

5. Prosedur keputusan pengajuan pembiayaan antara diterima atau ditolak oleh pihak KSPPS

Dalam pengambilan keputusan pembiayaan pihak komite pembiayaan yang berada di kantor pusat akan memberitahu kantor cabang KSPPS antara pembiayaan terealisasi atau tidaknya kemudian pihak kantor cabang KSPPS BMT AL-Hikmah cabang gunungpati akan memberi tahu pihak anggota antara terealisasi atau tidaknya pembiayaan akan melalui via telepon. Bila terealisasi pembiayaan dipersiapkan administrasi pembiayaan dan anggota akan datang ke kantor jika tidak pihak KSPPS ada alasan tertentu yang tidak bisa memberikan pembiayaan kepada anggota. Dalam keputusan pembiayaan pihak KSPPS mempertimbangkan berbagai alasan sebagai berikut :

- a. Jumlah uang yang akan diterima
  - b. Jangka waktu pembiayaan
  - c. Melihat kondisi rumah yang akan direnovasi
  - d. Melihat kemampuan anggota dengan analisis
6. Persiapan realisasi pembiayaan rumah sehat (PARAS)

Dalam tahap selanjutnya apabila sudah terrealisasi pembiayaan maka pihak KSPPS akan melakukan tahap selanjutnya dengan membuat akad dan jenis pembiayaan yang dibutuhkan anggota. Persiapan realisasi pembiayaan rumah sehat (paras) dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Mengisi dan melengkapi form persetujuan pembiayaan rumah sehat (paras) yang berisi Nama, jumlah pengajuan dan alamat anggota
  - b. Membuat form persetujuan pembiayaan rangkap 2, yaitu 1 lembar pertama untuk di arsipkan dan lembar ke 2 untuk anggota dan membuat berkas kartu angsuran untuk anggota, serta akad, tanda terima angunan, dan slip pencairan.
  - c. Memberitahu kepada anggota tentang jangka waktu dan jumlah realisasi pembiayaan rumah sehat.
7. Penandatanganan akad pembiayaan rumah sehat (paras)

Dalam proses ini merupakan dari kelanjutan pemberian pembiayaan rumah sehat dari keputusan pemberian pembiayaan dan persiapan dari realisasi pembiayaan rumah sehat, maka sebelum dicairkannya pembiayaan terlebih dahulu anggota dan pihak kepala cabang ataupun bagian administrasi mendatangi akad pada pembiayaan rumah sehat (paras), pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) menggunakan akad wakalah dahulu sebab pihak KSPPS melimpahkan anggota untuk membeli barang tapi atas nama barang milik KSPPS. Dalam pelaksanaan akad wakalah yaitu :

1. Anggota datang ke KSPPS BMT AL-Hikmah mengajukan pembiayaan rumah sehat dengan membawa persyaratan yang sudah ditentukan diatas, kemudian anggota dan KSPPS melakukan negosiasi tempat untuk membeli barang dan

kesepakatan di awal jika tidak pihak KSPPS merekomendasikan tempat untuk memberi barang yang dibutuhkan anggota

2. Jika anggota memenuhi persyaratan diatas dan layak untuk diberi pembiayaan maka pihak KSPPS memberi kuasa kepada anggota untuk membeli kebutuhan untuk merenovasi rumah menggunakan akad Wakalah
3. Kemudian anggota diberi limpahan wakalah dari pihak KSPPS maka anggota langsung membeli barang material di tempat toko material bangunan
4. Pihak KSPPS mengawasi pembelian barang yang dilakukan oleh anggota dengan pihak toko material sesuai dengan rincian yang dibutuhkan anggota dan sesuai dengan tempat yang sudah ditentukan di kesepakatan di awal
5. Setelah anggota membeli barang kemudian kembali ke kantor dengan melihatkan bukti nota/ kwitansi kepada pihak kantor KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati
6. BMT AL-Hikmah kemudian menggunakan akad murabahah kepada anggota untuk pembiayaan rumah sehat (paras)<sup>53</sup>
8. Realisasi pembiayaan

Dalam realisasi pembiayaan diberikan setelah terjadinya penandatanganan akad dan surat-surat yang diperlukan halnya

---

<sup>53</sup> Wawancara Pribadi Denga Bapak Eko Susilo, Selaku Pimpinan Kantor Gunungpati, Hari Senin, Tanggal 4 Juni 2018 Pukul 10.35 WIB

jaminan yang diserahkan oleh anggota kepada pihak KSPPS yaitu berupa :

- Jaminan BPKB yaitu : melampirkan BPKB kendaraan asli foto kendaraan, cek fisik rangka dan nomer mesin yang akan dijaminakan oleh anggota.
- Jaminan Sertifikat Tanah Hak Milik, yaitu : Melampirkan sertifikat tanah, Surat pengantar dari kelurahan, Melampirkan surat pajak (SPPT) yang asli, Apabila jaminan bukan hak milik sendiri perlu untuk melampirkan Fotocopy KTP Suami dan Istri yang asli pemilik jaminan.

9. Pengarsipan agunan akad dan lampiran

Dalam Berkas-berkas jaminan yang berupa agunan akad dan lampiran foto-foto bukti dalam pembiayaan untuk merenovasi rumah diarsipkan dan diamankan oleh pihak KSPPS agar tidak terjadinya berkas hilang ataupun rusak.

**B. Perkembangan produk pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati**

**Tabel 4.1**

<b>Tahun</b>	<b>Angota paras</b>	<b>Jumlah nominal</b>
2015	6 anggota	24,124,450.00
2016	12 anggota	117,875,700,0
2017	42 anggota	365,295,450,00

(sumber wawancara dengan bapak eko susilo S.E)

Perkembangan pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT Al-Hikmah cabang gunungpati pada tahun 2015,2016 dan 2017 mengalami peningkatan. Pada tahun 2015 jumlah anggota 6 orang anggota pada tahun 2016 pembiayaan rumah sehat (paras) mengalami peningkatan yaitu dari 6 anggota menjadi 12 anggota dalam setahun. Pada tahun 2017 sama mengalami peningkatan dari 12 anggota menjadi 42 anggota.

Selama tiga tahun terakhir perkembangan pembiayaan rumah sehat (paras) apabila dianalisis dari jumlah nominalnya. Dapat dilihat dari tabel diatas bahwa jumlah nominalnya tertinggi pada tahun 2017 yaitu Rp. 365,295,450,00 dan urutan kedua yaitu pada tahun 2016 yaitu Rp. 117,875,700,0 dan jumlah nominal terendah pada tahun 2015 yaitu Rp. 24.124.450.0 sehingga dapat disimpulkan bahwa pembiayaan rumah sehat (paras) sejak dibukaknya kantor kas di cabang Gunungpati pada tahun 2015 atau tiga tahun terakhir mengalami peningkatan yang tidak signifikan dari tahun 2015 sampai 2017 dari produk yang lainnya. Hal tersebut disebabkan produk pembiayaan rumah sehat (paras) ini pembiayaan konsumtif yang dijual belikan dalam bentuk benda mati halnya dengan bahan yang dibutuhkan anggota untuk merenovasi rumah.

### **C. Analisis sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat di KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati**

Dalam analisis sistem dan prosedur aplikasi akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) KSPPS BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati antara pihak KSPPS sebagai penjual/pemasok, dengan harga dan keuntungan ditentukan diawal akad. Dimana anggota membutuhkan peralatan atau bahan, sedangkan KSPPS mengeluarkan dana untuk membelikan peralatan atau bahan tersebut. Dalam prosedur ini seluruh proses yang berkaitan dengan permohonan pembiayaan dilakukan secara manual.

Hal ini dilihat dari langkah anggota mengajukan permohonan pembiayaan dengan datang ke kantor dengan membawa berkas persyaratan kemudian diwawancara oleh pihak kantor dan dilihat kelengkapan berkas. Sistem dan prosedur yang diterapkan di KSPPS BMT AL-Hikmah masih rumit dikarenakan menggunakan akad wakalah dahulu dimana anggota sebagai wakil dari KSPPS harus bola-balik kantor dan tempat beli barang yang dituju untuk mendapatkan barang yang diinginkan dengan jangka waktu satu hari untuk menyelesaikan akad wakalah kemudian baru menggunakan akad murabahah. menurut penulis bahwasanya sistem yang diterapkan sudah sesuai dengan ketentuan namun masih mempersulit anggota.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari pembahasan diatas maka penulis dapat menyimpulkan sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AI-Hikmah cabang Gunungpati dalam prosedur pemberian pembiayaan yaitu : Dengan calon anggota datang ke kantor cabang dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan yaitu : foto copy KTP suami istri, foto copy Kartu Keluarga (KK), foto copy surat nikah, melampirkan foto copy BPKB kendaraan, sertifikat tanah/surat kios/los pasar. Untuk jaminan BPKB kendaraan dilengkapi dengan foto copy STNK, sedangkan untuk jaminan sertifikat dilengkapi dengan SPPT terbaru dan surat keterangan dari kelurahan.

Untuk menilai anggota pembiayaan rumah sehat (paras) yaitu oleh pihak komite menganalisis hasil marketing survei ke tempat anggota dengan 5C (*character, capital, capacity, collateral, condition*) dan Perkembangan produk pembiayaan rumah sehat sedikit diminati oleh anggota dimana dilihat dari jumlah 3 tahun terakhir dilihat dari jumlah anggota produk pembiayaan rumah sehat sedikit dari produk yang lain walaupun sama menggunakan akad murabahah.

## **B. SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis sampaikan, maka penulis ingin memberikan saran yang bertujuan untuk meningkatkan perkembangan KSPPS BMT AL Hikmah kantor cabang Gunungpati sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat (paras) di KSPPS BMT AI-Hikmah cabang Gunungpati telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hendak harus dipertahankan meningkatkan kinerja dan sistem yang telah ada
2. Sebaiknya dari KSPPS BMT AL Hikmah lebih giat lagi untuk melakukan promosikan produk pembiayaan rumah sehat agar produk tersebut mengalami peningkatan dan diminati oleh para anggota

## **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 menyempurnakan Tugas Akhir. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- A karim, Adiwarmarman. 2010. *bank islam analisis fiqih dan keuangan*. jakarta: PT
- Ari astuti. 2017. “*implementasi pembiayaan murabahah di KSPPS binama semarang*”. Tugas akhir. Semarang. UIN Walisongo
- Brosur pembiayaan KSPPS BMT AL-Hikmah
- Brousur simpanan KSPPS BMT AL-Hikmah
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah Teoritik. Praktik, Kritik*, Yogyakarta : Teras
- Djamil, faturrahman. 2012. *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*. jakarta: sinar grafika
- File KSPPS BMT AL-Hikmah
- Handayani, fitriya, 2013, “*analisis sistem pembiayaan murabahah di PT. Bank syariah mandiri kantor cabang pembantu flamboyan kecamatan tapung*”. tugas akhir. Riau. UIN Syarif kasim Riau
- Hasil wawancara dengan bapak Eko susilo pada tanggal 4 juni 2018
- huda, nurul, Et Al. 2016. *Baitul Mal Wa Tamwil*. Amzah. jakarta
- Ikatan bankir indonesia, 2014. *Mengelola bisnis pembiayaan bank syariah*. jakarta : gramedia pustaka utama
- Ismail, 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Kencana
- Magfiroh, hidayatul, 2015, “*mekanisme pembiayaan akad murabahah di BMT Walisongo*”. tugas akhir. semarang. UIN Walisongo
- Modul Company Profile BMT Al Hikmah Ungaran

- Muhamad, 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers
- Mujahidin, Akhmad. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Rajawali Pres
- Mustofa, Imam. 2016. *fiqh muamalah kontemporer*. rajawali pers
- Purhantara, wahyu, 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Rajagrafindo persada
- Semarang
- Soemitra, Andi. 2009. *bank dan lembaga keuangan syariah cet 8*. depok: kencana
- Sutedi, Adrian. 2009. *Perbankan Syariah*. jakarta : Ghalia Indonesia
- Syafii Antonio, muhammad. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani
- Widiyanto Bin Mislan Cokrohadisumarto, Et, All. 2016. *BMT Praktik Dan Kasus*. Jakarta : Rajawali Pers
- Wiroso, 2005. *Jual Beli Murabahah*. UII pres
- Yuningrum, Heny.2012. *Mengukur Kinerja Operasional BMT Pada Tahun 2010*
- Zulganef, 2013.*Metode Penelitian Sosial & Bisnis*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- <https://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Metode>
- [https://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Metodologi Penelitian](https://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Metodologi_Penelitian)
- <https://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Penelitian>

## LAMPIRAN

### A. Surat keterangan magang

 **KSPPS BMT AL HIKMAH**  
Badan Hukum No. 047/BH/KDK.11.1/III/1999 Tgl 2 Maret 1999  
PAD No. 395/PAD/M.KUKM.2/VII/2017 Tgl 7 Juli 2017  
Kantor Pusat : Jl. Jend. Sudirman No.12 Mijen Gedanganak Kp. 30519 Telp/Fax. 024 – 6924415  
email : bmtalikhmahsmg@yahoo.co.id 

Nomor : 11/K.BMT.AH/III/2018 Ungaran, 15 Februari 2018  
Lamp : 1 lembar  
Hal : Surat Keterangan Praktek Kerja Lapangan / Magang

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **MUHARI, S.Ag**  
Jabatan : Ketua KSPPS BMT Al Hikmah

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : LULUK FIKRIYAH  
Asal Lembaga : UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
Progdi : D3 PERBANKAN SYARIAH  
NIM : 1505015016

Telah melakukan Praktek Kerja Lapangan / Magang di KSPPS BMT Al Hikmah sejak tanggal 15 Januari 2018 s/d 15 Februari 2018 dengan prestasi memuaskan.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

KSPPS BMT Al Hikmah  
  
  
Muhari, S.Ag  
Ketua

## B. Persetujuan judul dari BMT

**KOPERASI SIMPAN PINJAM PEMBIAYAAN SYARIAH  
(KSPPS)**  
**BMT AL-HIKMAH CABANG GUNUNGPATI**  
Jalan Raya Gunungpati-Boja 05,Ngabean,Gunungpati,Kota Semarang  
Telp. (024) 6932092 Email : Bmtalhikmahsmg@yahoo.ac.id

**KOPERASI INDONESIA**

---

SURAT KETERANGAN  
No.01./KJKS-BMT ALH/II/2018

Assalamualaikum,wr.wb.

Yang bertanda tangan di bawah ini,saya :

Nama : Eko Susilo,S.E  
Jabatan : Kepala Cabang

Selaku Kepala Cabang BMT AL-HIKMAH Gunungpati menerangkan bahwa :

Nama : Luluk Fikriyah  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
NIM : 1505015016

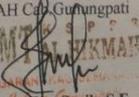
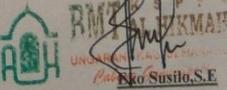
Bahwa yang bersangkutan diatas mahasiswa D3 Perbankan Syariah yang telah mengajukan judul Tugas Akhir dengan judul **“Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada Produk PARAS (Pembiayaan Rumah Sehat) di BMT AL-HIKMAH Cab.Gunungpati”** telah mendapatkan persetujuan dari kami guna untuk mengerjakan Tugas Akhir.

Surat ini dibuat dan diberikan kepada pihak yang bersangkutan digunakan untuk tanda bukti telah mengajukan dan menyetujui judul Tugas Akhir.

Demikian Surat ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum,wr.wb

Semarang,05 Februari 2018  
KJKS BMT AL-HIKMAH Cab.Gunungpati

  
  
**Eko Susilo,S.E**  
Kepala Cabang

C. Form pengajuan pembiayaan

UJKS BAITULMAAL wat TAMWIL <b>BMT AL HIKMAH</b> Lembaga Keuangan Syariah			
PERSETUJUAN PEMBIAYAAN			
Nama Anggota : SUGIYO Alamat : DK KUWASEN RT 01/03 PONGANGAN GUNUNGPATI SEMARANG		Jenis Akad Pembiayaan : M B A PARAS  No. Pembiayaan : 00350	<input type="checkbox"/> Baru  <input type="checkbox"/> Review
KETERANGAN PEMBIAYAAN		JUMLAH	
		Pengajuan	Out Standing
jaman digunakan untuk : PEMBELIAN BAHAN MATERIAL KAMAR MANDI  jangka Waktu : 12 Bulan  tahap Ke : 1  tanggal Realisasi : 12-05-2017 tanggal Jatuh Tempo : 12-05-2018  rincian dan Jumlah Angsuran : Pokok : Rp. 666,700.00 Biaya Parkir Up/Bagi Hasil : Rp. 136,000.00 Biaya Asuransi Resiko : Rp. 7,300.00 + Jumlah Angsuran : Rp. 810,000.00		Rp.	Rp. 8,000,000.00
Total Pembiayaan		Rp.	8,000,000.00
Jaminan / Jaminan : TITIKAT TANAH : HM NO 409 KEL PONGANGAN LUAS 215 M2 AN SUGIYO GUNUNAN YANG BERDIRI DIATASNYA  PEMBIAYAAN DAN BARANG SENILAI PEMBIAYAAN			
Diajukan	Persetujuan Pembiayaan		
Tanda Tangan	Tanda Tangan	Tanda Tangan	Tanda Tangan
			
Kantor : Jln Raya Gunungpati - Boja Ngabean No 5 Gunungpati Telp. : Fax. : 024 - 6932092			

D. From slip angsuran

The image shows two forms from BMT Al Hikmah. The top form is 'SLIP ANGSURAN' (Installment Slip) and the bottom form is 'SLIP SETORAN' (Payment Slip). Both forms include fields for personal information, payment details, and signatures.

**SLIP ANGSURAN**

JENIS ANGSURAN:  BBA,  RAHM,  MBA,  MBA Arga,  PARAS,  MBA PARAS,  QH,  All (arah)

Uraian: 1. Pokok Rp, 2. Bahas Rp, 3. CR Rp, 4. Denda Rp, Jumlah Rp

Angsuran Ke: Supervisor, Tanda Tangan Kasir, Tanda Tangan & Nama Jelas, Ket. : Lender - 307 / 1. Angsuran

**SLIP SETORAN**

JENIS SETORAN:  Si Rata,  Si Wadiah,  Si Sukla,  Semp. Pokok,  Si Sempur,  Semp. Wadiah,  Garas,  Simasue,  Sempel,  Adm. Puntob,  Si Haj

Jumlah Setoran: Rp., Terbilang

Supervisor, Tanda Tangan Kasir, Tanda Tangan Penyeter, Ket. : Lender - 307 / 1. Angsuran

E. Foto wawancara



## F. Brousur pembiayaan

**PEMBIAYAAN MULTI BARANG**  
Dengan Prinsip Jual Beli Muroabahah

fasilitas Pembiayaan diperuntukkan bagi Anggota yang menginginkan memiliki barang atau peralatan usaha guna mendukung kegiatan usaha anggota.  
BMT AL HIKMAH siap membantu mewujudkan keinginan anda untuk memiliki barang impian tersebut dengan proses mudah, cepat dan harga terjangkau.

**KEUNGGULAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN SEPEDA MOTOR DI BMT AL HIKMAH**

- Melayani semua merk: Sepeda Motor Fabrikasi Jepang (HONDA, YAMAHA, SUZUKI, KAWASAKI)
- Persyaratan Mudah dengan proses cepat
- Uang muka minimal 30% dari harga kendaraan yang diinginkan
- Margin diperhitungkan dari harga pokok dikurangi dengan uang muka yang dipertahankan
- Total angsuran lebih ringan dibandingkan dengan Dealer / Leasing
- Jangka Waktu Maksimal sampai dengan 3 tahun
- Fasilitas Asuransi TLO (optional)

**PEMBIAYAAN MULTI JASA**  
Dengan Prinsip Jasa Ijarah

fasilitas Pembiayaan diperuntukkan bagi Anggota yang terkendala dalam membayar Biaya Pendidikan, Biaya Sewa Rumah, Biaya Sewa Tempat Usaha, Biaya Perawatan Rumah sakit, Biaya Perjalanan dan Biaya Lain yang diperlukan.  
BMT AL HIKMAH siap membantu membayar kebutuhan Biaya tersebut dan anggota mengembalikan pembiayaan dan iasanya secara angsuran atau tempo sesuai dengan kesepakatan.

**SYARAT**

- Bersedia menjadi anggota BMT AL HIKMAH
- Memiliki usaha dan atau penghasilan tetap
- Mengikuti aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah diadatkan
- Bersedia di survey apabila pihak KJKS BMT memerlukan
- Melengkapi persyaratan administratif
  - Foto copy KTP, Suami Istri
  - Foto copy Kartu Keluarga (KK)
  - Foto copy Surat Nikah
  - Melampirkan foto copy BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah / Surat Kira / Lis Pajakan
  - Untuk Jaminan BPKB kendaraan dilengkapi dengan foto copy STNK, undangan untuk jaminan sertifikat ditandatangani dengan SPPT terbaru dan Surat Keterangan dari Kelurahan

## G. Contoh foto pembiayaan rumah sehat



#### H. Pedoman wawancara

Hasil wawancara dengan bapak Eko susilo S.E selaku ketua cabang BMT AL-Hikmah cabang Gunungpati

Saya : bagaimana sistem dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan rumah sehat ?

Pak eko : sistem yang diterapkan dalam pembiayaan rumah sehat di KSPPS BMT AL-Hikmah di sini menggunakan akad wakalah terlebih dahulu dengan anggota sebagai pelimpahan wewenang untuk membeli barang yang dibutuhkan anggota karena disini pihak KSPPS BMT tidak mau menanggung bila barang yang diinginkan agota tidak sesuai dengan keinginan calon anggota. Ketentuan rumah yang direnovasi melainkan rumah milik sendiri bukan dari rumah sewaan atau milik orang lain. Prosedur dalam pembiayaan rumah sehat yaitu dengan anggota datang ke kantor membawa persyaratan kemudian disurvei oleh karyawan kantor dianalisis oleh pihak komite lanjut akan keputusan diterima atau tidaknya, persiapan realisasi pembiayaan, penandatanganan akad, realisasi akad pembiayaan rumah sehat. Perbedaan anggota lama dan baru dalam pembiayaan yaitu anggota baru membayar simpanan pokok 25.000 sedangkan anggota lama tidak membayar karena sudah ada simpanan.

Saya : perkembangan produk paras pada 3 tahun terakhir 2015 sampai 2017 ?

Pak eko :

<b>Tahun</b>	<b>Angota paras</b>	<b>Jumlah nominal</b>
2015	6 anggota	24,124,450,00
2016	12 anggota	117,875,000,00
2017	42 anggota	365,295,450,00

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Data Pribadi

Nama lengkap : Luluk fikriyah  
Tempat & tanggal lahir : Demak, 06 desember 1997  
Alamat : Desa temuroso, RT/RW 010/04,  
Guntur, Demak  
Jenis kelamin : Perempuan  
Status : Belum kawin  
Email : [Lulukfikriyah97@gmail.com](mailto:Lulukfikriyah97@gmail.com)

### B. Latar belakang pendidikan

2003 - 2009 : SDN TEMUROSOSO 1  
2009 – 20012 : MTS ASY SYARIFIYYAH  
2012 -2015 : MAN WONOKROMO BANTUL  
2015 – 2018 : UIN Walisongo Semarang D3  
Perbankan Syariah

Demikian riwayat hidup ini penulis buat dengan  
sebenarnya.

Semarang, 7 juli 2018

Luluk fikriyah