



**PENYELESAIAN MASALAH WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KOPERASI SERBA USAHABAITUL MAAL  
WA TAMWIL UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA (KSU BMT-UMJ)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu  
(S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Oleh

Nama : Rekyan Swasti Nariswari

NPM : 2012570061

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**

**1438 H/2017 M**



## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rekyan Swasti Nariswari

NPM : 2012570061

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas : Agama Islam

Judul Skripsi : Penyelesaian Masalah Wanprestasi dalam Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal wa Tamwil* Universitas Muhammadiyah Jakarta (KSU-BMT UMJ)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Jakarta,.....1438H  
2016M

Yang menyatakan,

Rekyan Swasti Nariswari

## **LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi ini yang berjudul : **“PENYELESAIAN MASALAH WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KOPERASI SERBA USAHA *BAITUL MAAL WA TAMWIL* UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA (KSU-BMT UMJ)”**. Disusun Oleh : Rekyan Swasti Nariswari. Nomor Pokok : 2012570061. Disetujui untuk diajukan pada sidang Skripsi (Munasaqah) untuk menempuh Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah.

Jakarta, 14 Desember 2016.

Dosen Pembimbing

( Henni Wijayanti SH,MH)

## LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk Orang tua tercinta

Bpk Alm Krisnadi Santosa dan Ibu Yuniarti Spd.Ek ,

Kakak Tercinta Myristica Ariq Wraspati,S.Hum yang  
selalu memberikan kasih sayang yang tulus, tak pernah

lelah mendoakan, selalu memberikan perhatian,

motivasi dan moral untuk saya.

## KATA PENGANTAR

Assalamua'laikum Wr.Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpah rahmat dan karunia-Nya yang masih memberikan nikmat sehat, nikmat iman dan nikmat islam sehingga dengan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.

Dalam penulisan skripsi ini tentu saja masih banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Skripsi ini dapat terwujud dengan bantuan dari berbagai pihak pada kesempatan ini dengan segenap hati penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Rini Fatma Kartika, S.Ag, MH sebagai Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Bpk. Asep Supyadillah, M.Ag sebagai ketua Program Studi Managemen Perbankan Syariah.
3. Ibu Henni Wijayanti, SH. MH, sebagai dosen pembimbing yang disela-sela kesibukannya telah menyempatkan waktu untuk membimbing, mengarahkan, dan memberi masukan, serta memberikan motivasi kepada penulis dalam membuat skripsi ini.
4. Kepada KeluargakuOrang Tua, Ibu (Yuniarti, Spd. Ek) dan Kakak (Myristica Arie Wrespati, S.Hum) , Kakak Ipar (Edwin Nanda Kesuma Martabaya) , Suami (Affan Abdullah) yang tidak henti-hentinya memberikan do'a untukku, memberi dukungan moral dan materil serta nasehat yang sangat bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Untuk Anakku yang tercinta Shanum Rezfan Azzahra dan Keponakan tersayang Shaula Risti Ramadhini yang senang setia menghibur dalam penulisan skripsi ini.

6. Teman-temanku (Dwi Hastuti Rahayu, Fajar Yulianti Nurani, Shinta Mutiara Sari, Alia, Dewi Ningsih, Rahmi Sidhqiiah, Ida Rosida, Eka Adetia Lestari, Eka Rahmi Fajriah) yang telah membantu dan memberikan motivasi dan berbagi canda tawa serta semangat dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu mertuaku (Munih) yang telah memberikan tenaga dan semangatnya serta keluarga besarku yang tidak henti-hentinya mendo'akan aku dan memotivasiku.
8. Seluruh Angkatan 2012 Program Studi Managemen Perbankan Syariah terutama teman-teman di MPS Kelas C telah membantu dan berkerjasama ketika masih berada di bangku kuliah.
9. Ibu Juliana Veronika Ginting,SE. Selaku Manager Sektor Riil KSU BMT-UMJ yang telah memberikan informasi baik secara lisan maupun tulisan kepada penulis.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan penelitian ini dapat dikembangkan menjadi lebih baik lagi.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Jakarta, 14 Desember 2016

Rekyan Swasti Nariswari

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Fokus dan Sub Fokus .....	8
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian <i>Baitul Maal wa Tamwil</i> (BMT) Sebagai Lembaga Keuangan Mikro.....	11
1. Pengaturan <i>Baitul Maal wa Tamwil</i> (BMT).....	12
2. Kegiatan Usaha <i>Baitul Maal wa Tamwil</i> (BMT) .....	14
B. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada <i>Baitul Maal wa Tamwil</i> (BMT) .....	18
1. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	18
2. Ketentuan Umum <i>Murabahah</i> .....	21
3. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	24
4. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah.....	25
5. Masalah Wanprestasi dalam Perjanjian.....	28
C. Hasil Penelitian Yang Relevan .....	33



### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Tujuan Penelitian .....	36
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	36
C. Metode Penelitian .....	36
D. Sumber Data.....	37
E. Teknik Pengumpulan Data.....	38
F. Analisis Data.....	40

### **BAB IV HASIL PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Tentang <i>Baitul Maal wa Tamwil</i> UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA (KSU-BMT UMJ).....	41
1. Sejarah Singkat Pendirian KSU-BMT UMJ .....	41
2. Visi dan Misi BMT .....	45
3. Nama Badan Hukum .....	46
4. Struktur Organisasi KSU-BMT UMJ.....	46
5. Produk-produk KSU-BMT UMJ.....	47
a. Penghimpunan Dana ( <i>Funding</i> ) .....	49
b. Penyaluran Dana ( <i>Lending</i> ).....	51
B. Bentuk Pembiayaan Murabahah Di KSU-BMT UMJ .....	53
C. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah Di KSU-BMT UMJ.....	54
D. Proses Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada KSU-BMT UMJ .....	57
E. Bentuk Wanprestasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KSU-BMT UMJ.....	59
F. Pengawasan Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KSU-BMT UMJ .....	61
G. Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KSU-BMT UMJ .....	62

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	68

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- 1. Lembar Wawancara**
- 2. Lembar Bimbingan Skripsi**
- 3. Lembar Konsultasi Bimbingan**
- 4. Lembar Permohonan Riset.**
- 5. Surat Keterangan Penelitian**
- 6. Contoh Surat tanggungan hutang mitra KSU BMT-UMJ**
- 7. Contoh Brosur Produk Tabungan KSU BMT-UMJ**
- 8. Contoh Akad Murabahah KSU BMT-UMJ**
- 9. Contoh Surat Pemberitahuan Tunggakan**
- 10. Contoh Akad Pembiayaan Murabahah**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan semakin berkembangnya pelaku ekonomi dan kebutuhan penggunaan uang dalam kegiatan ekonominya, maka transaksi antara pihak yang mengalami surplus uang dengan pihak yang memerlukan tambahan uang tidak hanya dapat dilaksanakan dengan pertemuan langsung. Kehadiran pihak perantara, baik dalam pengertian lembaga maupun pengertian fisik, menjadi sesuatu yang sangat penting dalam perekonomian. Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkannya atau kedua-duanya<sup>1</sup>.

Di Indonesia sendiri setelah berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI)<sup>2</sup> timbul peluang untuk mendirikan bank-bank yang berprinsip syariah. Operasionalisasi BMI kurang menjangkau usaha masyarakat kecil dan menengah, maka muncul usaha untuk mendirikan lembaga keuangan mikro, seperti Baitul Maal wa Tamwil (selanjutnya disebut BMT) yang bertujuan

---

<sup>1</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002) Hlm.43

<sup>2</sup>Ide kongkrit Pendirian Bank Muamalat Indonesia berawal dari loka karya “Bunga Bank dan Perbankan” yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia (MUI) PADA TANGGAL 18-20 Agustus 1990 di Cisarua. ide ini kemudian lebih dipertegas lagi dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) ke IV MUI di Hotel Syahid Jaya Jakarta tanggal 22 – 25 Agustus 1990 yang amanahkan kepada Bapak K.H. Hasan Bahri yang terpilih kembali sebagai Ketua Umum MUI, untuk merealisasikan Pendirian Bank Islam tersebut. Setelah itu, MUI membentuk suatu kelompok kerja (POKJA) untuk mempersiapkan segala sesuatunya, Tim POKJA ini membentuk tim kecil “Penyiapan Buku Panduan Bank tanpa Bunga”, yang diketuai oleh Bapak Dr. Ir. M. Amin Aziz (Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 1993, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 1993, h.5*) Pada tanggal 1 November 1991 terlaksana penandatanganan Akte Pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia di Sahid Jaya Hotel dihadapan Notaris Yuda Paripurno, SH. dengan Akte Notaris No. 1 tanggal 1 November 1991 (Izin Menteri Kehakiman No. C2.2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1992/Berita Negara RI Tanggal 28 April 1992 No. 34 (Ibid h.7)

untuk mengatasi hambatan operasional daerah. Dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2013 Tentang Lembaga Keuangan Mikro Pasal 1 angka (4) menjelaskan “pembiayaan adalah penyediaan dana oleh Lembaga Keuangan Mikro (selanjutnya disebut LKM) kepada masyarakat harus dikembalikan sesuai dengan prinsip syariah”.

BMT memiliki berbagai macam produk pembiayaan yang ditawarkan dalam menjalankan usahanya, adapun berbagai macam produk pembiayaan yang terdapat BMT sebagai berikut;

a. *Wadi'ah* (Titipan)

Wadiah dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik secara individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penitip menghendaki.<sup>34</sup>

b. *Musyarakah* (Kerja sama)

Musyarakah adalah akad kerjasama kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak member kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup>Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Hlm.85.

<sup>5</sup>*Ibid*, Hlm.90.

c. *Mudharabah* (Bagi hasil)

Mudharabah adalah akad kerjasama antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibulmaal*)<sup>6</sup> menyediakan seluruh (100%) modal. Sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.<sup>7</sup>

d. *Ijarah* (Sewa)

Ijarah adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>8</sup> Objek dalam ijarah adalah manfaat itu sendiri bukan barangnya.

e. *Murabahah* (Jual beli)

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.<sup>9</sup> Dalam murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Murabahah dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebakannya pada nilai

---

<sup>6</sup>Shaibul Maal adalah penyandang dana, baik yang berasal dari tabungan/deposito/giro maupun dana bank sendiri berupa modal pemegang saham.

<sup>7</sup>*Ibid*,Hlm.95.

<sup>8</sup>*Ibid*,Hlm.117.

<sup>9</sup>Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd,(Beirut:*Bidayatul Mujtihad wa Nihayaatul Muqrashid Darul-Qalam*,1988),vol.II,Hlm.216.

tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa *lump sum*<sup>10</sup> atau berdasarkan persentase.

Jika seseorang melakukan penjualan komoditi/barang dengan lump sum tanpa memberitahu berapa nilai pokoknya, maka bukan termasuk murabahah, walaupun ia juga mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. Penjualan ini disebut musawamah.<sup>11</sup>

Murabahah ialah jual beli barang dari pihak I dan pihak II pihak I (Lembaga Keuangan) melakukan pembelian barang yang diinginkan pihak II (Nasabah) kemudian pihak I memberitahu harga asli barang tersebut (harga pokok) dan pihak I memberitahukan berapa margin yang akan dibebankan kepada pihak II sesuai dengan kesepakatan dalam akad.

*f. Ujroh (Fee)*

Dalam bahasa arab disebut *Al-Ujrah* dari segibahasa Al-Ajru yang berarati Iwadh (ganti) kata “Al-Ujrah” atau “Al-Ajru” yang menurut bahasa berarti Al-Iwadh (ganti), dengan kata lain imbalan yang diberikan sebagai upah atau ganti suatu perbuatan.<sup>12</sup> Pengertian upah dalam kamus bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang

---

<sup>10</sup>*Lump sum* adalah istilah keuangan yang berearti pembayaran yang dilakukan sekaligus dalam satu waktu saja. Apabila anda membeli sebuah polis asuransi dengan single premi, itu artinya anda membayar preminya secara lump sum, atau totalan sekali saja.

<sup>11</sup><https://id.m.wikipedia.org/wiki/Murabahah> dilihat pada 11.11 wib 9 Mei 2016.

<sup>12</sup>Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*( Jakarta:Rajawali Pers, 1997)Hlm.29.

dibayarkan sebagai pembalasan jasa atau sebagai pembayaran tenaga yang sudah dilakukan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>13</sup>

g. *Hawalah* (Peralihan hutang)

Al-Hawalah adalah peralihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam istilah para ulama, hal ini merupakan pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal'alah* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.<sup>14</sup>

h. *Rahn* (Gadai)

Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa rahn adalah jaminan utang atau gadai.<sup>15</sup>

Pada BMT berdasarkan prinsip syariah khususnya Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal wa at-Tamlik* Universitas Muhammadiyah Jakarta (KSU BMT- UMJ) pembiayaan yang sering diajukan oleh para mitra atau nasabah adalah pembiayaan sistem jual beli dengan margin keuntungan

---

<sup>13</sup>Departemen pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*(Jakarta; Balai Pustaka,200),Hlm.1108.

<sup>14</sup>As-Sarbini Khatib, *Mughni Muhtaj Sharh al-Minhaj* (Kairo:al-Babi al-Halabi),vol.II,Hlm.193;Muhammad Rawas Qal'aji, *Mu'jam Lughat al-Fuqaha*,(Beirut:Darun-Nafs,1985)

<sup>15</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* (Beirut: Darul-Kitab al-Arabi,1987), cetakan ke-8, vol-III,Hlm.169; Abdurrahman al-Jaziry, *al-Fiqh ala Madzahib al-Arba'ah* (Beirut: Darul-Qalam, vol-II,Hlm.305.

yakni pembiayaan murabahah. Hal ini dikarenakan nasabah yang tidak mempunyai dana cukup untuk membeli barang modal dapat dengan mudah memperolehnya dimana BMT akan membelikannya dan pembayarannya dapat di tangguhkan atau diangsur dalam jangka waktu tertentu tanpa dibebani bunga dimana hal ini tidak terdapat pada bank konvensional.

Pembiayaan murabahah adalah suatu akad jual beli di mana penjual ataupun bank menyatakan harga pokok penjualan dan keuntungan kepada pembeli atau nasabah dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Adapun landasan hukum dari Murabahah yang terdapat dalam Qs. Al baqarah: 275

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 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى 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 syaitan 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 urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil **riba**), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Al-Qur'an Surat Al-Baqarah:275)



Ayat di atas sangat jelas bahwa Allah SWT telah menghalalkan Jual beli dan mengaramkan riba, karena jual beli merupakan kegiatan yang tidak terlepas dalam kegiatan masyarakat sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya.

Produk murabahah juga banyak dipraktikkan di KSU BMT-UMJ dan produk tersebut juga sangat dominan didalam pengembangan usahanya terlihat ada peningkatan jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan tersebut seperti terlihat dalam tabel berikut:

**Tabel 1.1**

Jumlah Pembiayaan Produk Murabahah di KSU BMT-UMJ

No.	Tahun	Jumlah Pembiayaan Murabahah
1.	2011	132
2.	2012	106
3.	2013	130
4.	2014	191

Sumber KSU-BMT UMJ<sup>16</sup>

Pendapat Ibu Juliana bahwa terdapat peningkatan jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah dari tahun 2011 hingga tahun 2014 menunjukkan bahwa produk ini dapat diterima dengan baik dimasyarakat dan mampu membantu masyarakat meningkatkan usahanya khususnya masyarakat yang tinggal disekitaran wilayah Ciputat.

---

<sup>16</sup>Wawancara langsung dengan Ibu Juliana Veronica Ginting SE.,Manager Sektor Riel BMT UMJ, pada tanggal 30 Mei 2016 11.30wib.

Berkembangnya suatu lembaga keuangan akan semakin besar pula risiko yang akan dihadapi hal tersebut juga terjadi pada KSU BMT-UMJ, melihat banyaknya nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah maka resiko yang dihadapi semakin besar. Risiko ataupun masalah yang akan timbul adalah pembiayaan bermasalah pada produk murabahah, yang mana akan menyebabkan ketidak stabilan pendanaan dari KSU BMT-UMJ tersebut, karena pembiayaan diberikan tidak dapat kembali dengan tepat waktu dan akan menimbulkan wanprestasi.

Pembiayaan murabahah yang merupakan produk pembiayaan berdasarkan system jual beli dengan margin keuntungan terkadang menjadi pembiayaan bermasalah mengakibatkan terjadinya wanprestasi sehingga perlu dilakukan upaya untuk mengatasinya dan menyelesaikannya. Oleh karena itu masalah yang akan dibahas diberi judul “ **Penyelesaian Masalah Wanprestasi dalam Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal Wa Tamwil* Universitas Muhammadiyah Jakarta (KSU BMT-UMJ)**”

## **B. Fokus dan Sub Fokus**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ dan proses penyelesaian pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ seperti apa yang dikatakan bermasalah.

Mengingat keterbatasan yang ada pada diri penulis, terutama keterbatasan waktu, tenaga, serta keterbatasan pengetahuan yang dimiliki, maka dalam menyusun skripsi ini penulis membatasi pada persoalan yang berkaitan dengan Penyelesaian Masalah Wanprestasi dalam Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di KSU BMT-UMJ.

### **C. Rumusan Masalah**

Adapun pokok permasalahan yang ingin dikemukakan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Apa saja bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ ?
2. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah di KSU BMT-UMJ ?

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Bagi KSU BMT-UMJ sebagai masukan dalam menyelesaikan masalah wanprestasi pembiayaan murabahah.
2. Bagi Masyarakat dapat menambah pengetahuan mengenai pembiayaan murabahah dan penyelesaian masalah wanprestasi di KSU BMT-UMJ.

### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan terbagi dalam lima bab yang terdiri dari :

**BAB I PENDAHULUAN** terdiri dari Latar Belakang Masalah, Fokus dan Sub Fokus Penelitian, Rumusan Masalah, Kegunaan Penelitian.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA** terdiri dari BMT sebagai Lembaga Keuangan Mikro, Pengaturan BMT, Kegiatan Usaha BMT, Pengertian Pembiayaan Murabahah, Ketentuan Umum Murabahah, Landasan Hukum Murabahah, Pembiayaan Murabahah Bermasalah, Masalah Wanprestasi dalam Perjanjian.

**BAB III METODOLOGI PENELITIAN** terdiri dari Tujuan Penelitian, Tempat dan Waktu Penelitian, Metode Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data.

**BAB IV HASIL HASIL PENELITIAN** terdiri dari Gambaran Umum Tentang KSU BMT-UMJ, Bentuk Pembiayaan Murabahah di KSU BMT-UMJ, Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di KSU BMT-UMJ, Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di KSU BMT-UMJ

**BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI** terdiri dari kesimpulan, saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT) Sebagai Lembaga Keuangan Mikro**

Keputusan Menteri Koperasi dan UKM mengenai Jasa Keuangan Syariah sesuai Undang-undang No. 1 Tahun 2013 Pasal 1 ayat (3) Menjelaskan mengenai Lembaga Keuangan Mikro yang selanjutnya disingkat LKM adalah lembaga keuangan khusus yang didirikan untuk memberikan jasa pengembangan usaha dan pemberdayaan masyarakat, baik melalui pinjaman atau pembiayaan dalam skala mikro kepada anggota dan masyarakat, pengelolaan simpanan, maupun pemberian jasa konsultasi pengembangan usaha tidak semata-mata mencari keuntungan.

UU No.1 Tahun 2013 ayat (4) juga menjelaskan mengenai Pembiayaan oleh LKM berisi “Pembiayaan adalah penyediaan dana oleh LKM kepada masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan yang diperjanjikan dengan prinsip syariah”.

Dalam Undang-undang tersebut sudah menjelaskan mengenai bahwa pembiayaan itu sudah melakukan perjanjian menurut prinsip syariah.

*Baitul Maal wa Tamwil* (BMT) termasuk lembaga keuangan mikro tercantum dalam Undang-undang No.1 Tahun 2013 Pasal 39 ayat (1) berisikan “ Pada saat Undang-undang ini mulai berlaku, Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pasar, Bank Pegawai, Badan Kredit Desa (BKD),

Badan Kredit Kecamatan (BKK), Kredit Usaha Rakyat Kecil (KURK), Lembaga Perkreditan Kecamatan (LPK), Bank Karya Produksi Desa (BKPD), Badan Usaha Kredit Pedesaan (BUKP), *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT), Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM), dan/atau lembaga-lembaga lainnya yang dipersamakan dengan itu tetap dapat beroperasi sampai dengan 1 (satu) tahun terhitung sejak Undang-undang ini berlaku”.

### **1. Pengaturan *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT)**

*Baitul Maal Wa Tamwil* merupakan badan keuangan mikro yang diatur dalam Undang-undang No.1 tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut POJK) No.12 Tahun 2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Lembaga Keuangan Mikro.

Dalam POJK No.12 Tahun 2014 Pasal 5 ayat (6) berisi “lembaga keuangan mikro yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah atau lembaga jasa keuangan syariah” dalam Peraturan tersebut BMT merupakan LKM yang menjalankan kegiatannya sesuai dengan prinsip syariah.

Selanjutnya POJK No.13 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Keuangan Mikro Pasal 8 ayat (2) yang berisi “Penilaian kualitas Pinjaman atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan menjadi 3 (tiga) kelompok yaitu: a. lancar; b. diragukan; c. macet.”, dan No.14 tahun 2014 tentang Pembinaan dan Pengawasan Lembaga Keuangan Mikro Pasal 6 berisi “

Pembinaan dan pengawasan LKM dilaksanakan sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro dan peraturannya serta pedoman yang ditetapkan oleh OJK”, selain sebagai lembaga keuangan mikro *Baitul Maal Wa Tamwil* merupakan sebuah koperasi yang megacu pada Undang-undang No.25 tahun 1992 tentang Perkoprasian.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UU No.25 tahun 1992 dinyatakan bahwa Koperasi adalah badan hukum yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi berdasarkan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan.

Koperasi bertujuan memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan UUD RI 1945. Koperasi merupakan badan usaha yang sesuai dengan susunan perekonomian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.

## **2. Kegiatan Usaha *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT)**

Kegiatan usaha *Baitul Maal Wa Tamwil* memiliki produk pembiayaan yang dapat dijelaskan sebagai berikut;

a. *Wadi'ah* (Titipan)

*Wadi'ah* dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik secara individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja sipenitip menghendaki.<sup>1</sup>

b. *Musyarakah* (Kerja sama)

*Musyarakah* adalah akad kerjasama kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberi kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>2</sup>

c. *Mudharabah* (Bagi hasil)

*Mudharabah* adalah akad kerjasama antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibulmaal*)<sup>3</sup> menyediakan seluruh (100%) modal. Sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.<sup>4</sup>

d. *Ijarah* (Sewa)

*Ijarah* adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>5</sup> Objek dalam *ijarah* adalah manfaat itu sendiri bukan barangnya.

---

<sup>1</sup>Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani,2001),Hlm.85.

<sup>2</sup>*Ibid*,Hlm.90.

<sup>3</sup>*Shaibul Maal* adalah penyanggah dana, baik yang berasal dari tabungan/deposito/giro maupun dana bank sendiri berupa modal pemegang saham

<sup>4</sup>*Ibid*,Hlm.95.

<sup>5</sup>*Ibid*,Hlm.117.



e. *Murabahah* (Jual beli)

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.<sup>6</sup> Dalam *murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

*Murabahah* dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murabahah* jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebarkannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa *lump sum*<sup>7</sup> atau berdasarkan persentase.

Jika seseorang melakukan penjualan komoditi/barang dengan *lump sum* tanpa memberi tahu berapa nilai pokoknya, maka bukan termasuk *murabahah*, walaupun ia juga mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. Penjualan ini disebut *musawamah*.<sup>8</sup>

Murabahah ialah jual beli barang dari pihak I dan pihak II pihak I (Lembaga Keuangan) melakukan pembelian barang yang diinginkan pihak II (Nasabah) kemudian pihak I memberitahu harga asli barang tersebut (harga pokok) dan pihak I

---

<sup>6</sup>Muhammad Ibn Ahmad bnu Muhammad Ibn Rusyd,(Beirut:Bidayatul Mujtihad wa Nihayaatul Muqrashid Darul-Qalam,1988),vol.II,Hlm.216.

<sup>7</sup>*Lump sum* adalah istilah keuangan yang berearti pembayaran yang dilakukan sekaligus dalam satu waktu saja. Apabila anda membeli sebuah polis asuransi dengan single premi, itu artinya anda membayar preminya secara lump sum, atau totalan sekali saja.

<sup>8</sup><https://id.m.wikipedia.org/wiki/Murabahah> dilihat pada 11.11 wib 9 Mei 2016.

memberitahukan berapa margin yang akan dibebankan kepada pihak II sesuai dengan kesepakatan dalam akad.

f. *Ujroh (Fee)*

Dalam bahasa Arab disebut *Al-Ujrah* dari segi bahasa *Al-Ajru* yang berarti *Iwadh* (ganti) kata “*Al-Ujrah*” atau “*Al-Ajru*” yang menurut bahasa berarti *Al-Iwadh* (ganti), dengan kata lain imbalan yang diberikan sebagai upah atau ganti suatu perbuatan.<sup>9</sup> Pengertian upah dalam kamus bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalasan jasa atau sebagai pembayaran tenaga yang sudah dilakukan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>10</sup>

g. *Hawalah (Peralihan hutang)*

*Al-Hawalah* adalah peralihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam istilah para ulama, hal ini merupakan pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.<sup>11</sup>

h. *Rahn (Gadai)*

*Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang di terimanya. Barang yang

<sup>9</sup>Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*( Jakarta:Rajawali Pers, 1997)Hlm.29.

<sup>10</sup>Departemen pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*(Jakarta; Balai Pustaka,200),Hlm.1108.

<sup>11</sup>As-Sarbini Khatib, *Mughni Muhtaj Sharh al-Minhaj* (Kairo:al-Babi al-Halabi),vol.II,Hlm.193;Muhammad Rawas Qal'aji, *Mu'jam Lughat al-Fuqaha*,(Beirut:Darun-Nafs,1985)

ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa rahn adalah jaminan utang atau gadai<sup>12</sup>.

Selain Pembiayaan *Baitul Maal wa Tamwil* juga melakukan Usaha diantaranya :

- a. Menerima simpanan anggota dengan prinsip berbagi hasil (laba) berdasarkan syariah.
- b. Memberi pembiayaan kegiatan usaha ekonomi (produktif) dari Rp.25.000,- sampai Rp.500.000,- atau sampai Rp.1.000.000,- jika modalnya cukup besar.
- c. Menerima titipan dan mengelola pemanfaatan zakat, infaq, shodaqoh menurut ketentuan syariah.

Kegiatan usaha *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT) diantaranya :

- 1) Mendidik anggota untuk menyimpan/menabung dengan menyediakan pelayanan simpanan anggota.
- 2) Memberikan pembiayaan pengembangan usaha.
- 3) Membimbing anggota dalam perencanaan dan pengembangan usaha.
- 4) Membimbing anggota dalam pemanfaatan pembiayaan.
- 5) Menyediakan sarana produksi.
- 6) Memberikan latihan manajemen usaha maupun latihan teknis usaha.

---

<sup>12</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* (Beirut: Darul-Kitab al-Arabi,1987), cetakan ke-8, vol-III,Hlm.169; Abdurrahman al-Jaziry, *al-Fiqh ala Madzahib al-Arba'ah* (Beirut: Darul-Qalam, vol-II,Hlm.305.

- 7) Memberikan pembinaan rohani pengkajian keislaman bagi seluruh anggota.

Pengelolaan yang dilakukan *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT) antara lain :

- a. Dikelola secara profesional.
- b. Mengutamakan jaminan usaha/sosial/lingkungan/tokoh masyarakat setempat, daripada jaminan uang atau harta benda.
- c. Manager BMT adalah lulusan D3 atau S1 yang telah dilatih secara intensif dalam hal :
  - 1) Konsepsi syariah dalam BMT
  - 2) Mekanisme kerja BMT.
  - 3) Organisasi lingkungan BMT (dukungan peran serta dan modal lingkungan)<sup>13</sup>.

## **B. Pembiayaan *Murabahah* Pada *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT)**

### **1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah***

Pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana atau tagihan oleh Lembaga Keuangan Syariah untuk Transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin/ keuntungan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah yang harus membayar sesuai akad.<sup>14</sup>

*Murabahah* adalah pembiayaan-pembiayaan barang lokal ataupun internasional. Pembiayaan ini dapat di aplikasikan untuk tujuan modal

<sup>13</sup><http://wordpress.com/kegiatan-bmt/>. Dilihat pada 22-08-16 11.02wib.

<sup>14</sup>Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, cet.1 (Yogyakarta:Graha Ilmu,2010)hlm.72-73

kerja dan pembiayaan investasi baik jangka panjang maupun jangka pendek. Bank mendapat keuntungan dari harga barang yang dinaikan.<sup>15</sup>

*Murabahah* adalah istilah dalam fiqh islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang di keluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.<sup>16</sup>

Pengertian harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. Sedangkan yang di maksud dengan harga dalam jual beli *murabahah* harga beli dan biaya yang diperlukan, ditambah dengan keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Bagi nasabah, akad *murabahah* merupakan model pembiayaan alternative dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan *murabahah*, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembayaran dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak lembaga keuangan syariah tersebut.

Menurut Usmani terdapat ciri-ciri utama dalam pembiayaan *murabahah* antara lain sebagai berikut :

---

<sup>15</sup>Muhammad, *Bank Syariah ( Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman)*, Edisi kedua, (Yogyakarta:Ekonisia,2006),hlm.20

<sup>16</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007),hlm.81

- a. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan bahwa biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk *lumpsum* atau presentase tentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan harga agregat<sup>17</sup> dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat. Akan tetapi pengeluarannya yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*<sup>18</sup>.

## 2. Ketentuan Umum *Murabahah*

Adapun yang menjadi prinsip dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu :

---

<sup>17</sup>Harga Agregat disini adalah harga tanah (menurut kamus besar bahasa indonesia)

<sup>18</sup> *Op. cit.*, hlm.83

Ketentuan Umum Pembiayaan *Murabahah* :

- 1) Harus memiliki tabungan
- 2) Jenis usahanya
- 3) Dilihat kepribadinya dari orang-orang terdekat

Dengan mereka memiliki tabungan di BMT berarti menandakan sudah menjadi nasabah BMT dan memang betul sudah mengetahui produk-produk yang ada di BMT.

Ketika mereka sudah mengajukan pembiayaan di BMT, maka petugas BMT akan melakukan survei untuk melihat bagaimana kondisi nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Selain itu juga BMT juga harus memperhatikan beberapa ketentuan dalam pengajuan pembiayaan murabahah diantaranya :

- 1) Jaminan dalam *Murabahah*

Pada setiap pembiayaan di syaratkan adanya agunan sebagai barang jaminan. Menggunakan agunan dalam hutang, menurut Qur'an dan Sunnah, tidak dengan sendirinya tercela. Qur'an memerintahkan Muslim menulis kewajiban mereka dan jika perlu menggunakan agunan untuk hutang. Nabi dalam beberapa kesempatan memberikan kepada kreditor dengan agunan untuk hutang. Agunan adalah metode menjamin hak kreditor tidak di bayar, dan menghindari "makan hak orang lain tanpa ijin". Namun demikian, menuntut agunan dilihat oleh pendukung perbankan Islam sebagai kendala

arus keuangan bank kepada para pengusaha yang relative berpendapatan rendah.

## 2) Uang Muka

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia menjelaskan bahwa uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan kepada pemasok (PAPSI,2003). Jadi pembayaran terlebih dahulu kepada pemasok, yang lazim disebut dengan pendanaan sendiri tidak dapat dikategorikan sebagai uang muka, bahkan banyak yang berpendapat barang yang dibeli dengan dana sebagian dari nasabah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya disingkat DSN) No. 4/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan pertama butir 4 yaitu : “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri,dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”. Pembeli (pihak BMT) di bolehkan meminta pemesan (anggota) membayar uang muka atau tanda jadi saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya tersebut. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli asset tersebut, biaya riil pembeli harus di bayar dari uang muka. Bila nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus di tanggung pembeli, pembeli dapat minta kembali sisa kerugiannya kepada pemesan.



### 3) Sanksi / Denda

Dalam bank Islam, debitur hendaknya diberikan waktu untuk membayar jika ia tidak mampu membayar menurut perintah Qur'an, "jika debitur mengalami kesulitan, maka diberikan kelonggaran sampai ia mengalami kemudahan."

Di dalam praktiknya, bank-bank Islam dengan dukungan Dewan Syariah mereka, telah mempersempit makna perintah Al-Qur'an tersebut. Penerapan perintah tersebut secara umum, menurut bank-bank Islam, adalah celah potensial bagi para debitur mereka yang mungkin lalai untuk melunasi hutang mereka padahal mereka mampu melunasinya. Untuk menutup penyalahgunaan celah potensial ini, Dewan Syariah telah mengadopsi konsep "denda" terhadap mereka yang tidak melunasi hutang tepat waktu, khususnya jika debitur mampu melunasinya.<sup>19</sup>

### 3. Landasan Hukum *Murabahah*

Pada kali ini akan dijelaskan mengenai landasan hukum *Murabahah*.

#### a. Al-Qur'an

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

رَحِيمًا ﴿٢٤﴾

<sup>19</sup>Muhammad, *Pembiayaan Murabahah* ( Jakarta: Rajawali Pers,2008),Hlm.46

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.* ( QS.an-Nisa (4) :29)

Ayat ini menerangkan hukum transaksi secara umum, lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli. Sebelumnya telah diterangkan transaksi muamalah yang berhubungan dengan harta, seperti harta anak yatim, mahar, dan sebagainya. Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syari'at. Kita boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas. Dan dalam ayat ini Allah juga melarang untuk bunuh diri, baik membunuh diri sendiri maupun saling membunuh. Dan Allah menerangkan semua ini, sebagai wujud dari kasih sayang-Nya, karena Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kita.<sup>20</sup>

b. Al-Hadits

*Dari Suaib Ar-Rumi r.a bahwa rasulullah SAW bersabda, “tiga hal yang didalamnya mendapat keberkahan jual beli secara tangguh muqarabah (murabahah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (H.R Ibnu Majah)*

---

<sup>20</sup>NN, tafsir surat an-nisa ayat 29, (<http://mkitasolo.blogspot.co.id/2011/12/tafsir-surat-nisa-4-ayat-29.html> dilihat pada 08-06-2016 14.28wib).

Ada juga hadits riwayat Aisyah r.a “*bahwa ketika Rasulullah SAW ingin hijrah, Abu Bakar membeli dua ekor unta, kemudian Rasulullah SAW berkata serahkan salah satunya untukku ( dengan harga yang sepadan). Abu Bakar menjawab : ya ini untukmu tanpa sesuatu apapun , kemudian Rasulullah mengatakan kalau tanpa harga jual (tsaman), maka tidak jadi saya ambil.*” (H.R. Bukhari dan Ahmad)

#### **4. Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial *loss*.<sup>21</sup> jadi dapat dikatakan bahwa pembiayaan *murabahah* bermasalah adalah pelanggaran terhadap perjanjian pembiayaan *murabahah* yang berakibat tertundanya jadwal pengembalian pembiayaan *murabahah* sehingga menimbulkan kerugian bagi BMT (*Baitul Maal wa Tamwil*) dan untuk menyelesaikannya dapat dilakukan tindakan-tindakan tertentu termasuk tindakan hukum.

Menurut Hartono yang disebut Perjanjian sewa-beli adalah perjanjian jual-beli pada mana penjual menyerahkan barang yang telah dijualnya akan tetapi pembeli tidak menjadi pemilik sebelum ia telah membayar lunas harganya, dan pada mana pembayaran penuhnya baru

---

<sup>21</sup>Urusan penyelesaian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia (BMI),”*Pembiayaan Bermasalah; Muamalat Indonesia* , Jakarta, 3 November 1999),Hlm.2.

terjadi kemudian setelah penyerahannya dalam sekurang-kurangnya dua tahap (termin)<sup>22</sup>

Perjanjian sewa-beli adalah suatu bentuk khusus dari perjanjian jual-belidengan pembayaran yang di angsur, yaitu pada mana penjual setelah menyerahkan barangnya kepada pembeli masih jadi pemilik, sampai seluruh jumlah harga barangnya lunas.<sup>23</sup>

Apabila orang tidak dapat membayar kembali hutangnya pada waktunya atau tidak dapat membayar kembali hutangnya karena suatu kejadian yang tak terduga, maka seluruh harta kekayaannya disita dan dijual untuk pelunasan hutangnya. Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-undang Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatakan : Semua harta benda debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk semua perikatannya pribadi. Hak dari kreditur untuk menguasai harta kekayaan debitur tetap ada sampai hutangnya lunas. Jadi juga setelah debitur jatuh pailit dan malahan juga setelah debitur meninggal dunia, dalam hal mana kewajiban melunasi hutang itu beralih pada para ahli warisnya.<sup>24</sup>

Semua peraturan perjanjian jual-beli dapat diterapkan atas perjanjian jual beli yang harganya diangsur, sehingga tidak diperlukan peraturan sendiri untuk menyelesaikan masalah-masalah yuridis. Akan

---

<sup>22</sup>Hartono Soerjopratiknjo,S.H.*Aneka Perjanjian Jual-Beli*,(Yogyakarta:Mustika Wikasa,1994),Cet.2.hlm.66

<sup>23</sup>*Ibid.*,

<sup>24</sup>*Ibid.*,hlm.63

tetapi orang yang membeli secara mengangsur harga pembeliannya kebanyakan adalah orang yang keadaan ekonominya tidak terlalu kuat, dan karena itu mungkin bahwa sebelum semua tahap di bayar, sudah berhenti membayar. maka sering kali diperjanjikan bahwa dalam hal pembeli tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya ia oleh penjual dapat secara langsung ditagih untuk membayar seluruh harga yang belum di bayar; pembeli seringkali tidak dapat memenuhi tagihan demikian itu dan penjual lewat prosedur dan eksekusi yang seluruh biayanya dibebankan kepada pembeli, dapat mengambil kembali barang yang telah di jual.<sup>25</sup>

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia Pasal 9 PBI No.8/21/P/2006 tentang Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diubah dengan PBI No.9/9/PBI/2007 dan PBI No.10/24/PBI/2008, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek prospek usaha, kinerja (*performance*) nasabah, dan kemampuan membayar atau kemampuan menyerahkan barang pesanan.<sup>26</sup>

Kriteria pembiayaan yang dapat dikategorikan bermasalah didasarkan pada tingkat kolektabilitasnya sebagaimana dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Aktiva Produktif dimana kualitas pembiayaan di bagi dalam lima kualitas yaitu Lancar (*pass*), Dalam Perhatian

---

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm.66

<sup>26</sup>Asep Supyadillah, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Wahana Kardofa, 2013), hlm.259

Khusus (*special mention*), Kurang Lancar (*substandard*), Diragukan (*doubtful*), dan Macet (*loss*) , dengan demikian yang disebut pembiayaan *murabahah* adalah apabila terjadi keterlambatan atau pelanggaran pembayaran angsuran dari jadwal pengembalian yang telah ditetapkan yang dapat digolongkan dalam kriteria “Dalam Perhatian Khusus”, “Kurang Lancar”, “Diragukan”, dan “Macet”.

### 5. Masalah Wanprestasi dalam Perjanjian

Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (*wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk).

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang di janjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang di janjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut di perjanjikan tidak dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berhutang (si berhutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), terdapat akibat dari beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :

- 1) Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur atau dengan singkat di namakan ganti-rugi;
- 2) Pembatalan janji atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- 3) Peralihan risiko;
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.<sup>27</sup>

Sebagaimana telah diterangkan, seorang debitur yang lalai, yang melakukan “wanprestasi,” dapat digugat didepan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah di perjanjikan. Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak si berhutang ini harus di nyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan si berhutang itu, bahwa si berpiutang menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek.

Suatu hutang itu harus “ditagih” terlebih dahulu. melalui peringatan (“*sommatie*”) itu dilakukan oleh seorang jurusita dari Pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu, atau juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan sampai dengan mudah dimungkiri oleh si berhutang.<sup>28</sup>

Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang isinya “ *Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau*

---

<sup>27</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*,(Jakarta: PT Intermasa,2005) Cet.21.hlm.45

<sup>28</sup>Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*,(Jakarta:Intermasa,2003)Cet.31.hlm.146-147

*dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

Pada dasarnya, suatu perjanjian hanya menimbulkan akibat hukum bagi para pihak lain yang membuatnya dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi pihak lain yang sama sekali merupakan orang luar terhadap perjanjian tersebut. Suatu perjanjian tidak dapat menyebabkan timbulnya kewajiban pada orang lain. Dengan kata lain, tidak dibenarkan membuat suatu perjanjian yang menimbulkan kewajiban yang membebani pihak ketiga<sup>29</sup>. Hal ini dapat diacu pada ayat Al-quran yang menegaskan hal ini :

قُلْ أَغَيْرَ اللَّهِ أَبْغَىٰ رَبًّا وَهُوَ رَبُّ كُلِّ شَيْءٍ ۚ وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا ۚ وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ۚ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّكُم مَّرْجِعُكُمْ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ ﴿١٦٤﴾

Artinya :” Tiadalah seseorang melakukan sesuatu melainkan sesuatu melainkan dialah yang memikul beban konsekuensinya; seseorang tidak memikul beban dari perbuatan orang lain” (Al-an’am : 164)

Wanprestasi tidak segera terjadi sejak saat debitur memenuhi prestasinya. Untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak,

<sup>29</sup>Janji melibatkan pihak ketiga maksudnya adalah bahwa seseorang membuat suatu akad dengan mitra janjinya dengan isi bahwa pihak ketiga akan terlibat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.janji ini tidak menimbulkan kewajiban kewajiban kepada pihak ketiga (karena hal ini tidak dibenarkan dalam hukum perjanjian Islam) pihak ketiga bebas untu menolak atau menerima keterkaitan tersebut. (Prof.Dr.Syamsul Anwar,M.A, Hukum Perjanjian Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007)hlm. 284



misalnya satu minggu atau satu bulan. Jadi, pada perjanjian-perjanjian dimana tidak ditentukan tenggang waktu berprestasinya, wanprestasi tidak terjadi demi hukum. Bahkan, dalam perjanjian yang waktu prestasinya telah ditentukanpun belum berarti bahwa waktu tersebut sudah merupakan batas waktu terakhir bagi debitur untuk memenuhi prestasinya.

Untuk menentukan saat terjadinya wanprestasi, undang-undang memberikan pemecahannya dengan lembaga somasi. Sebenarnya, somasi ini adalah peringatan atau kesan dari kreditur kepada debitur dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapankah selambat-lambatnya ia mengharapkan pemenuhan-pemenuhan prestasi. Dengan pesan ini, kreditur menentukan dengan pasti pada saat manakah debitur dalam keadaan wanprestasi bila ia tidak memenuhi prestasinya. Sejak saat itulah debitur harus menanggung segala akibat merugikan yang disebabkan tidak dipenuhinya prestasi tersebut.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah tegas ditagih janjinya tetapi ia tidak melakukan prestasinya maka ia dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji atau lalai. Mengenai cara untuk memperingatkan seorang debitur atau jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUH Perdata yang berisi “Si berhutang adalah lalai ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si

berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Dari perkataan “surat perintah” atau “akta sejenis” dapatlah disimpulkan bahwa somasi itu haruslah dalam bentuk tertulis sehingga hakim tidak akan menganggap sah suatu peringatan lisan. Apabila somasi tidak melalui syarat tersebut maka somasi itu tidak sah sehingga tidak dapat diperlukan dan debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan atau wanprestasi si debitur diancamkan beberapa sanksi dan hukuman. Hukuman atau akibat-akibat itu ada empat macam :

- a. Membayar kerugian yang diderita debitur oleh kreditur atau membayar ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian
- c. Peralihan risiko
- d. Membayar perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

### C. Hasil Penelitian Yang Relevan

Tabel 2.1

Perbedaan Skripsi Penulis dengan Penelitian dan Skripsi Terdahulu

No	Nama Penulis/Judul Skripsi, Tesis, Jurnal/Tahun	Subtansi	Perbedaan dengan Penulis
1.	Anggun Inggriani,S.H./Pembiayaan Al-Murabahah Pada Bank Syariah	- Tesis ini menjelaskan tentang pelaksanaan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah di dalam pembiayaan	- Penulis meneliti tentang prosedur permohonan pengajuan dan penyelesaian pembiayaan

	<p>Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)/Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Depok, 2011</p>	<p>murabahah.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tesis ini memaparkan peran notaris didalam pembuatan akad pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah.</li> <li>- Tempat penelitian di Bank Syariah Mandiri.</li> <li>- Hasil penelitian menerangkan bahwa akad Al-murabahah sudah disiapkan oleh pihak Bank, sehingga notaris tidak ikut serta dalam menentukan konstruksi hukum dalam akad al murabahah tersebut. Peran notaris untuk menjalankan profesinya dalam pembuatan akta berhubungan erat dengan hak, wewenang, kewajiban, dan larangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).</li> </ul>	<p>murabahah bermasalah sesuai dengan UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoprasian dan UU No. 1 Thn 2013 tentang usaha mikro.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penulis meneliti tentang peran BASYARNAS dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah.</li> <li>- Tempat yang akan diteliti oleh penulis adalah KSU-BMT UMJ</li> </ul>
2.	<p>Bayu Adi Permana/Murabahah Sebagai Alternatif Pembiayaan Usaha Kecil dan Menengah di Indonesia/Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok, 2002</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skripsi ini mejelaskan tentang sejauh mana perkembangan pembiayaan murabahah yang dilakukan Bank Syariah dalam memberdayakan usaha kecil dan menengah.</li> <li>- Skripsi ini masih mengacu pada UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.</li> <li>- Tempat penelitian tersebut di Bank Muamalat Indonesia.</li> <li>- Hasil penelitian perkembangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penulis meneliti mengenai sejauh mana peran BMT kepada masyarakat khususnya masyarakat sekitaran UMJ.</li> <li>- Penulis sudah mengacu kepada UU No.25 tahun 1992tentang perkoprasian, POJK dan DSN</li> <li>- Tempat penelitian peneliti adalah BMT UMJ</li> </ul>

		<p>pembiayaan murabahah pada masa ini untuk usaha kecil dan menengah pada Bank Muamalat Indonesia persentasenya cukup besar bila dibandingkan dengan pembiayaan bentuk lainnya yang diberikan usaha kecil dan menengah di Bank tersebut.</p>	
3.	<p>Erry Saputra, Strategi Penangan Murabahah Bermasalah di BPRS As Salam Cabang Mayestik Pada Pembiayaan Kendaraan Sepeda Motor/Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Ciputat, 2011</p>	<p>- Menggunakan analisis deskriptif tentang strategi BPRS As Salam dengan menangani pembiayaan murabahah bermasalah pada kendaraan bermotor</p> <p>- Hasil penelitian skripsi ini membahas tentang bagaimana cara-cara yang dilakukan BPRS As Salam dalam mengatasi pembiayaan bermasalah yang di fokuskan pada kendaraan bermotor</p>	<p>- Penulis hanya membahas tentang pembiayaan murabahah bermasalah dan proses penanganannya dengan cara melakukan wawancara kepada Manager BMT dan para pegawai di BMT UMJ</p>
4.	<p>Zainal Abidin, Strategi Bank Mamalat Indonesia Dalam Mengatasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Sebagai Upaya Untuk Menekan Tingkat NPF/Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Ciputat, 2013</p>	<p>- Menggunakan analisis kualitatif deskriptif menjelaskan strategi yang digunakan Bank Muamalat untuk menekan tingkat NPF</p> <p>- Hasil penelitian membahas tentang strategi yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia untuk menekan tingkat NPF dalam penyaluran pembiayaan murabahah.</p>	<p>- Penulis melakukan penelitian mengenai prosedur pemberian pembiayaan murabahah, penyebab pembiayaan murabahah bermasalah serta langkah untuk mengatasinya.</p> <p>- Peneliti melakukan penelitian di KSU-BMT UMJ</p>

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah :

1. Mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi dalam pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ
2. Mengetahui proses penyelesaian masalah wanprestasi dalam pembiayaan murabahah yang di KSU BMT-UMJ.

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

1. Tempat penelitian ini dilakukan di KSU BMT-UMJ yang beralamat di Jl. KH. Ahmad Dahlan Cirendeu-Ciputat Jakarta Selatan.
2. Waktu penelitian di laksanakan pada tanggal 29 Februari sampai dengan 29 April 2016.

#### **C. Metode Penelitian**

Pendekatan penelitian yang di gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang berupa perilaku yang diamati<sup>1</sup>.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang di lakukan dengan menggambarkan

---

<sup>1</sup>Lexy J. Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung:Remaja Rosdikarya,2004),hlm.1

permasalahan yang didasarkan pada data yang ada, kemudian di analisis lebih lanjut untuk dapat ditarik kesimpulan<sup>2</sup>.

Penelitian ini merupakan perpaduan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Karena penelitian ini diawali dengan penulis menelaah data tertulis yang berhubungan dengan pembahasan penelitian yaitu Pembiayaan Murabahah Bermasalah dan Penyelesaiannya di Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal wa tamwil* Universitas Muhammadiyah Jakarta, baik dari dalam bentuk buku, artikel, media internet dan sumber informasi lainnya.

Setelah itu penulis melanjutkan dengan penelitian lapangan untuk mendapatkan data langsung dari tempat penelitian yaitu KSU BMT-UMJ dalam proses penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah.

#### **D. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **a. Data Primer**

Data Primer yaitu data yang didapat dari sumber pertama dari individu atau perorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuisioner yang biasa dilakukan oleh peneliti<sup>3</sup>. Dalam penelitian ini yang akan menjadi data primer adalah dokumen-dokumen penelitian terkait dengan pembiayaan murabahah bermasalah dan penyelesaiannya di KSU

---

<sup>2</sup>Herman Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian; Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Umum,1993),hlm.19

<sup>3</sup>Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,1996),hlm.42

BMT-UMJ, berupa hasil kontribusi langsung penulis dan wawancara dengan manajemen dan staff di KSU BMT-UMJ.

b. Data Sekunder

Penulis skripsi ini juga bersumber dari data-data pendukung yang dapat memudahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Data sekunder yaitu data yang didapat melalui studi kepustakaan yang berhubungan dengan materi penelitian ini<sup>4</sup>, yaitu mengenai pembiayaan murabahah bermasalah di KSU BMT-UMJ, baik buku-buku teraktual yang terkait dengan penelitian, hasil riset terdahulu atau karya ilmiah lainnya, dan media komunikasi seperti internet, portal berita, jurnal, majalah, serta berbagai literature lainnya.

**E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik yang digunakan dalam rangka mengumpulkan data untuk menyusun skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Study Pustaka

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data dokumentasi yang berkaitan dengan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di KSU BMT-UMJ yang diperoleh dari buku-buku, artikel, jurnal. Langkah dalam pelaksanaan study kepustakaan ini adalah dengan cara membaca, mengutip, untuk menganalisa dan merumuskan hal-hal yang di anggap perlu untuk memenuhi data dalam penulisan skripsi ini.

---

<sup>4</sup>P. Joko Subagio, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta,1999),hlm.31-32

## 2. Study Lapangan

Metode ini dilakukan untuk memperoleh data yang akurat dengan cara mendatangi langsung objek penelitian. Untuk memperoleh data dari lapangan ini, penulisan menggunakan studi pengumpulan data dengan cara observasi dan wawancara.

*Pertama*, pengumpulan data dengan cara observasi, yakni penulis berkontribusi langsung dalam kegiatan KSU BMT-UMJ sehari-hari dalam bentuk magang dari tanggal 29 Februari-29 April 2016. Selama melakukan kegiatan magang ini penulis dapat langsung mengamati dan mencatat secara sistematis semua hal yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ.

*Kedua*, pengumpulan data dengan cara wawancara. Yakni mengumpulkan data dengan cara memberikan pertanyaan kepada pihak BMT yang sekiranya mampu memberikan informasi yang berguna bagi penelitian ini. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan kepada manager KSU BMT-UMJ yang mampu memberikan informasi guna menunjang penulisan penelitian ini. Para narasumber wawancara pada penelitian ini adalah manager KSU BMT-UMJ yaitu Bpk Mukhtiar dan Ibu Juliana Veronika sebagai devisi pembiayaan.

## F. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam menginterpretasikan data-data temuan dari hasil penelitian guna menjawab pertanyaan yang ada adalah dengan cara analisis deskriptif dan analisis subyek. Penelitian secara



deskriptif meguraikan subyek demikian rupa sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenainya. Aktivitas pendeskripsian ini dilakukan dalam kerangka meneliti pembiayaan murabahah bermasalah dan penyelesaiannya di KSU BMT-UMJ.

Lebih khusus analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif deskriptif yaitu menjelaskan upaya dan strategi yang dilakukan KSU BMT-UMJ dalam mengatasi pembiayaan murabahah bermasalah.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum Tentang *Baitul Maal wa Tamwil* UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA (KSU BMT-UMJ)**

##### **1. Sejarah Singkat Pendirian KSU BMT-UMJ**

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Oleh karena itu dalam pengembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat munculah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Salah satunya adalah Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal wa Tamwil* Universitas Muhammadiyah Jakarta (KSU BMT-UMJ)<sup>1</sup>.

Pendirian KSU BMT-UMJ yang beralamat di Jl.KH Ahmad Dahlan Kompleks Kampus Universitas Muhammadiyah Jakarta-Ciputat diawali dengan rapat pembentukan oleh 36 (tiga puluh enam) orang (Dosen civitas akademika UMJ) sekitar awal bulan April 2008. Selanjutnya, akta pendirian KSU BMT-UMJ dengan nomor 69 diterbitkan tanggal 14 April 2008 oleh notaris yang ditunjuk Kementerian Koperasi dan

---

<sup>1</sup>Company Profile KSU BMT-UMJ,2014

UKM, tanggal 6 Juni 2008 mengesahkan Akta Pendirian dan sekaligus memberikan nomor badan hukum :70/BH/Meneg/I/VI/2008.

Dalam rangka mempersiapkan operasional KSU BMT-UMJ, maka pada bulan Mei 2008 selama sebulan penuh tiga calon karyawan terseleksi telah melaksanakan proses magang di BMT Mujahidin<sup>2</sup> dan BMT Al-Munawarah<sup>3</sup>. Kemudian mulai bulan Juni 2008, semua persiapan *launching* kegiatan KSU BMT-UMJ sudah dimulai.

Pada saat itu KSU BMT-UMJ menempati ruangan seluas 12m<sup>2</sup> di lantai dasar samping gedung Rektorat UMJ.



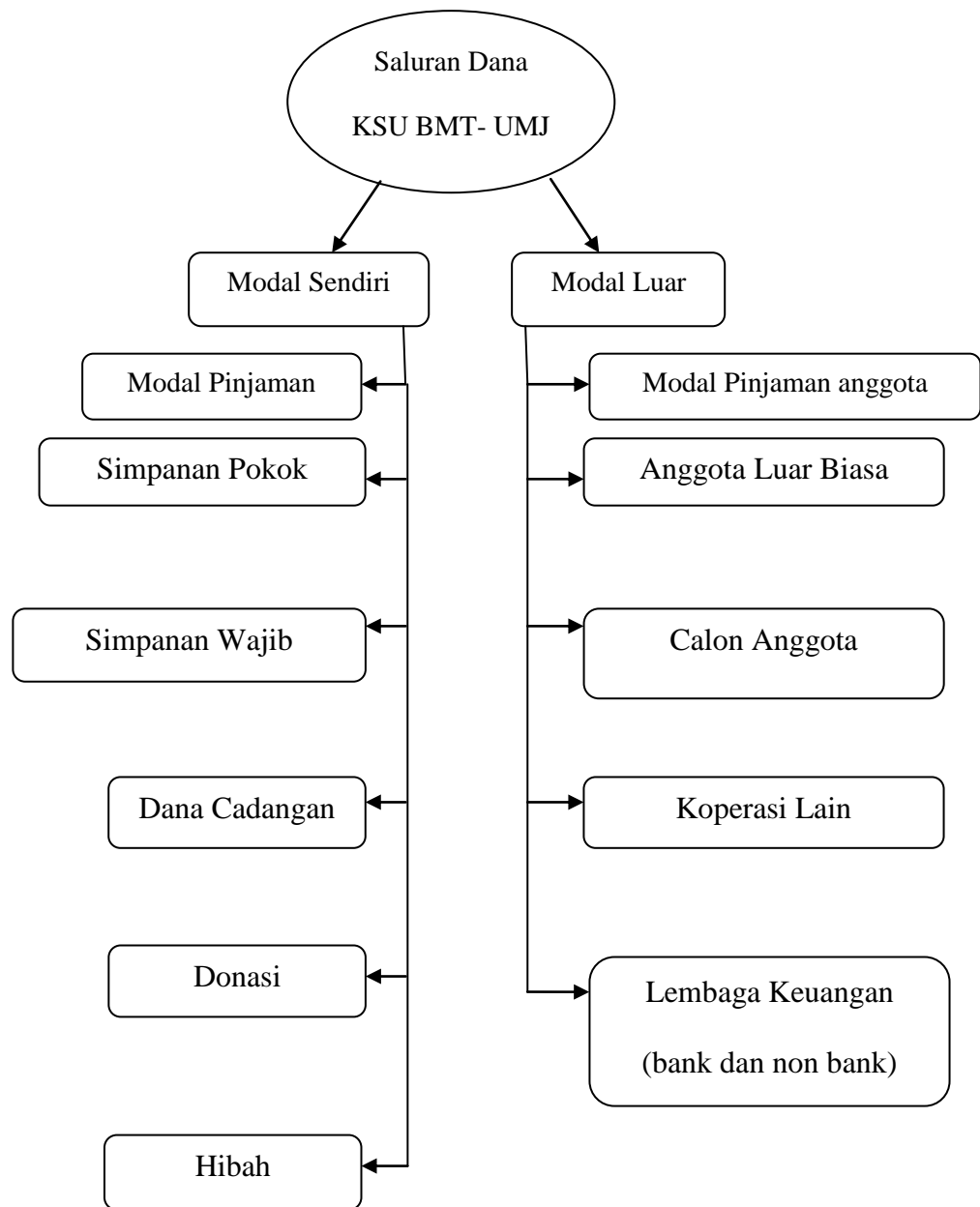
Gambar 1. KSU BMT-UMJ Tahun 2008.

Perangkat kerja relatif sudah tersedia, mulai dari blanko /formulir untuk berbagai jenis transaksi sesuai produk yang ditawarkan, sampai dengan brankas dan tiga buah komputer beserta dua buah printer.

---

<sup>2</sup>BMT Mujahidin beralamat di Masjid Agung Al-Mujahidin Kecamatan, Jl. Siliwangi No.02 Pamulang, Tangerang Selatan. Bentuk yang di ambil BMT Al-Mujahidin ini ialah KSM (Kelompok Swadaya Masyarakat) sebagai legalitas dan status hukum.

<sup>3</sup>BMT Al-Munawarah sebuah LKMS (Lembaga Keuangan Mikro Syariah) didirikan tepatnya di komplek Masjid Al-Muhajirin Perumahan Bukit Pamulang Indah Blok A Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten pada tanggal 26 Mei 1996



Bagan 1. Saluran Dana KSU-BMT UMJ

Modal KSU BMT-UMJ terdiri atas Modal Sendiri<sup>4</sup> dan Modal Luar<sup>5</sup>. Modal sendiri terbagi atas Simpanan Pokok<sup>6</sup>, Simpanan Wajib<sup>7</sup>, Dana Cadangan<sup>8</sup>, Donasi<sup>9</sup> dan Hibah<sup>10</sup>. Modal Luar atau Modal Pinjaman berasal dari Anggota, Anggota Luar Biasa<sup>11</sup>, Calon Anggota, koperasi lain, lembaga keuangan (bank dan non bank) dan sumber-sumber lain yang sah.

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Pada tanggal 18 Juni 2008, permodalan KSU BMT-UMJ yang tersedia adalah sebesar Rp. 117 juta dari hasil simpanan anggota KSU BMT-UMJ. Permodalan dimaksud terdiri atas modal sendiri yang berasal dari simpanan pokok 10 orang/pendiri sebesar Rp. 42 juta dan Modal pinjaman dalam bentuk modal penyertaan Rp. 75 juta yang berasal dari kontribusi empat orang pendiri.

---

<sup>4</sup>Modal Sendiri adalah sumber modal koperasi yang dapat diperoleh dari simpanan pokok, simpanan wajib, dana cadangan, dan hibah.

<sup>5</sup>Modal Luar adalah sumber modal koperasi yang diperoleh dari pihak lain atau lembaga keuangan (Bank dan Non Bank) dan sumber-sumber lain yang sah.

<sup>6</sup>Simpanan pokok yaitu sejumlah uang yang wajib dibayarkan oleh anggota kepada koperasi ketika masuk menjadi anggota.

<sup>7</sup>Simpanan Wajib adalah jumlah simpanan tertentu yang tidak sama yang wajib dibayar oleh anggota kepada koperasi dalam waktu dan kesempatan tertentu.

<sup>8</sup>Dana Cadangan yaitu sejumlah uang yang diperoleh dari penyisihan sisa hasil usaha, yang berfungsi untuk pemupukan modal sendiri, pembagian dana kepada anggota yang keluar dari keanggotaan koperasi, dan untuk menutup biaya koperasi apabila koperasi mengalami kerugian.

<sup>9</sup>Donasi adalah sumber dana yang diperoleh dari pemberian seseorang atau perusahaan kepada koperasi.

<sup>10</sup>Hibah yaitu sejumlah uang atau barang modal yang dapat dinilai dengan uang yang diterima dari pihak lain yang bersifat hibah/pemberian dan tidak meningkat.

<sup>11</sup>Anggota Luar Biasa maksudnya Anggota yang memiliki saldo simpanan tabungan lebih banyak dari anggota lain.

## 2. Visi dan Misi BMT

KSU BMT-UMJ Sebagai salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang beroperasi berdasarkan nilai-nilai dan prinsip syariah mempunyai Visi dan Misi sebagai berikut<sup>12</sup>:

### a. Visi

Visi dari **KSU BMT-UMJ** adalah Membangun Koperasi Serba Usaha terkemuka, modern, dan Islami dalam mengembangkan ekonomi rakyat yang sesuai dengan syariah.

### b. Misi

Sedangkan yang menjadi misi dari KSU BMT-UMJ adalah sebagai berikut

- a) Meningkatkan kualitas sumber daya insani yang bermartabat dan mandiri.
- b) Memperjuangkan peningkatan harkat sosial ekonomi anggota dan karyawan koperasi serta masyarakat.
- c) Mengelola portofolio bisnis anggota dengan semangat kekeluargaan dan berdaya saing.
- d) Menjadi media efektif dalam membangun silaturahmi anggota KSU BMT-UMJ dan para pihak yang terkait.

---

<sup>12</sup>*Ibid*

### 3. Nama Badan Hukum

Badan hukum	: 770/BH/MENEG.1/VI/2008
Surat Keterangan Domisili	: 128/1.824.5/V/2008
Perusahaan	
NPWP	: 02.836.276.2-024.000
Surat Keterangan Terdaftar	: PEM01805/WP/J.06/KP.0603/2008
Tanda Daftar Perusahaan (TDP)	: 09.05.2.51.00754
SIUP	: 1.070/1.824.51

### 4. Struktur Organisasi KSU BMT-UMJ

#### DEWAN SYARIAH

- Ketua : Drs. Muchtar Lutfi ,SH
- Anggota : Prof. Dr. Hj Masyitoh ,M .Ag
- Anggota : Hadian ,MA
- Anggota : Dr. Daun Arif Khan SE.,Msi

#### PENGURUS

- Ketua Umum : Dr. Haris Sarwoko SE.,Msi
- Sekretaris Umum : Dr. Siti Hamidah R. SE.,Msi
- Bendahara Umum : Iskandar Zulkarnain SE.,MM

#### PENGAWAS

- Ketua : Dr. Ir. Edy Siregar SE.,MM
- Anggota : Drs. Fakhrurazi MA
- Anggota : Andi Priharta SE., MM

#### PENGELOLA

- Direktur Utama BMT : Mukhtiar SE.I.,M
- Manager Marketing : Syaiful Bahri SE.Sy
- Staff : Deni Nofandi
- Manager Sektor Riil : Juliana Veronica ,SE.
- Manager Akuntansi : Syifa Nisfiyani SE.Sy
- Teller : Navthalia

#### **5. Produk-produk KSU BMT-UMJ**

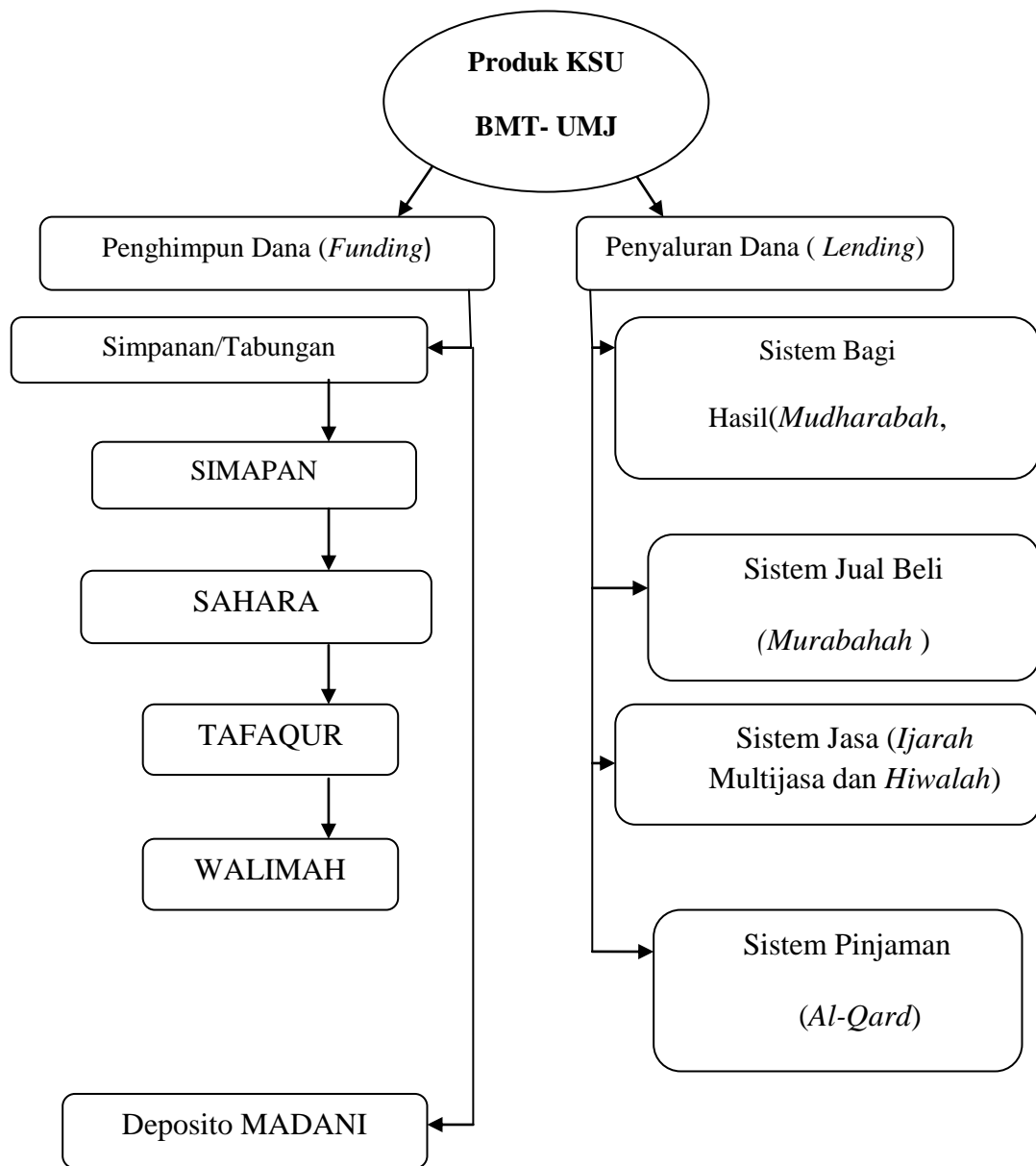
Dalam mengembangkan KSU BMT-UMJ, maka diusahakan dapat mengeluarkan produk-produk yang memenuhi segala macam kebutuhan Mitranya. Dalam mengeluarkan produk, BMT juga mewajibkan untuk memperhatikan prinsip-prinsip yang digunakan agar tidak melanggar syariat Islam. Produk pembiayaan diperuntukan bagi mitra yang mengutamakan prinsip syariah disertai kenyamanan, keleluasaan dan kemudahan bertransaksi.

Berbagai produk KSU BMT-UMJ adalah<sup>13</sup> :

---

<sup>13</sup>*Ibid*





Bagan 2. Produk Tabungan Dan Pembiayaan KSU BMT-UMJ

### a. Penghimpunan Dana (*Funding*)

#### 1) Simpanan/Tabungan MAKKAH (Manfaat Penuh Berkah)

Simpanan/Tabungan MAKKAH KSU BMT-UMJ merupakan tabungan berbagi hasil dengan memberikan keleluasaan berinvestasi dengan transaksi yang mudah, cepat, aman dan *insha Allah* menguntungkan. Dengan prinsip *Mudharabah Al-Muthlaqah*, simpanan Anda diperlukan sebagai investasi dengan memberikan kebebasan penuh pada BMT untuk mengelola dana dalam bentuk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Keuntungan investasi akan dibagihasilkan antara Mitra dan BMT sesuai dengan nisbah yang disepakati sebelumnya. BMT telah mengemas tabungan MAKKAH dalam beberapa bentuk, yaitu:

##### a) SIMAPAN (Simpanan Masa Depan).

SIMAPAN adalah salah satu produk tabungan yang fleksibel dapat diambil pada waktu kapan saja tabungan ini merupakan salah satu syarat untuk menjadi anggota koperasi ataupun nasabah biasa. Dalam pembiayaan KSU BMT-UMJ syarat utama ialah memiliki jenis tabungan ini minimal 30% dari pembiayaan yang diinginkan nasabah ataupun anggota KSU BMT-UMJ.

Tabungan manfaat penuh berkah merupakan layanan investasi, tabungan yang KSU BMT-UMJ sediakan bagi nasabah sesuai dengan kebutuhan rencana keuangan dengan menggunakan

prinsip wadiah atau murabahah. Dana-dana nasabah akan KSU BMT-UMJ investasikan ke berbagai bidang usaha yang halal dan toyyibban sesuai dengan prinsip syariah.

Manfaat :

- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq, dan shadaqah.

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqah.
- Minimum setoran awal Rp.20.000
- Minimum setoran selanjutnya Rp.10.000
- Bebas biaya administrasi bulanan

b) SAHARA (Simpanan Hari Raya).

SAHARA adalah produk tabungan yang hanya ditarik pada saat bulan suci ramadhan karena dikhususkan untuk keperluan hari raya idul fitri.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif.
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq, dan shodaqah.

- Kemudahan dalam perencanaan dalam menyambut hari raya idul fitri.

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh.
- Minimum setoran awal Rp.30.000
- Minimum setoran awal selanjutnya Rp.20.000
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat diambil pada saat bulan Ramadhan
- Saldo tabungan tidak dapat ditarik sewaktu-waktu apabila mitra melakukan penarikan dikenakan biaya administrasi.

c) TAF AQUR (Tabungan Fasilitas Qurban).

TAF AQUR merupakan produk tabungan khusus untuk hari raya idul adha, jenis tabungan ini sangat cocok bagi nasabah/mitra KSU BMT-UMJ yang berniat untuk melaksanakan qurban tetapi tidak memiliki dana yang cukup.

Layanan jasa keuangan yang KSU BMT-UMJ dalam memudahkan ibadah qurban untuk menggapai keridhaan illahi.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq, dan shadaqoh.

- Penawaran qurban yang berkualitas dan harga bersaing
- Adanya pelayanan antar hewan qurban pesanan sampai tujuan

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh.
- Minimum setoran awal Rp.100.000
- Minimum setoran awal Rp.75.000
- Bebas biaya administrasi bulanan.
- Hanya dapat diambil bulan dzulhijah/haji
- Saldo tabungan tidak dapat diambil sewaktu-waktu, apabila mitra melakukan penarikan akan dikenakan biaya administrasi.

d) SIMPANAN WALIMAH.

WALIMAH adalah jenis produk tabungan dikhususkan bagi muda-mudi yang ingin menikah dikemudian hari. Tabungan ini hanya dapat ditarik ketika nasabah/mitra ingin menikah.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqah
- Minimum setoran awal Rp.250.000
- Minimum setoran selanjutnya Rp.200.000
- Bebas biaya administrasi
- Hanya akan diambil ketika akan menikah
- Saldo tidak dapat diambil sewaktu-waktu, apabila mitra melakukan penarikan maka dikenakan biaya administrasi.

e) BUNGKESMAS (Tabungan Kesehatan Masyarakat)

BUNGKESMAS adalah jenis produk tabungan baru yang dikeluarkan KSU BMT-UMJ, produk ini sejenis asuransi dan juga tabungan SIMAPAN bedanya jika BUNGKESMAS biaya kecelakaan dan sakit dibiayai oleh KSU BMT-UMJ.

Layanan jasa tabungan plus asuransi kesehatan dan kecelakaan yang di desain khusus untuk meringankan kondisi keuangan mitra pada saat terkena musibah.

Manfaat :

- Santunan rawat inap rumah sakit, akibat sakit maupun kecelakaan.
- Penggantian biaya pembedahan/operasi akibat sakit maupun kecelakaan
- Santunan meninggal dunia/cacat tetap akibat kecelakaan.

- Santunan pendapatan keluarga jika tertanggung meninggal dunia.
- Santunan pemakaman meninggal dunia akibat kecelakaan.

Karakteristik :

- Memiliki dana cadangan kesehatan.
- Memiliki dana cadangan pendidikan.
- Memiliki jaminan kesehatan dan kecelakaan selama setahun penuh.
- Premi sangat murah dan terjangkau.

f) SAPITRI ( Simpanan Putra Putri )

Tabungan berjangka yang KSU BMT-UMJ sediakan untuk perencanaan pendidikan putra-putri nasabah dalam kepastian perencanaan target dana yang telah ditetapkan.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Kemudahan rencana keuangan mitra untuk pendidikan
- Jaminan penetapan target dana

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp.50.000
- Minimum setoran awal selanjutnya Rp.25.000

- Bebas biaya administrasi
- Saldo tabungan tidak dapat diambil sewaktu-waktu apabila ingin melakukan penarikan dikenakan biaya administrasi.

## 2) Deposito MADANI (Maslahat Dalam Berinvestasi)

Deposito MADANI merupakan investasi dengan nisbah bagi hasil kompetitif dalam jumlah dan jangka waktu tertentu. Dengan prinsip *Mudharabah Al-Muthlaqah* di mana Mitra memberi kebebasan penuh kepada BMT untuk mengelola dana sesuai dengan prinsip syariah.

Keuntungan dari pengelolaan dana tersebut akan dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Manfaat dan Kelebihannya :

- a) Bagi hasil dan bonus yang kompetitif.
- b) Jangka waktu yang fleksibel yaitu 3,6,9 dan 12 bulan sesuai rencana Mitra.
- c) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- d) Hasil investasi dapat diambil secara tunai atau otomatis di kreditkan ke rekening tabungan, sesuai dengan keinginan Mitra.

## b. Penyaluran Dana (*Lending*)

### 1) Sistem Bagi Hasil ( *Mudharabah* dan *Musyarakah* )

#### a) *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha



tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Pembiayaan ini total dana berasal dari BMT dan disalurkan untuk berbagai jenis usaha halal seperti industri rumah tangga, perdagangan, jasa dan pertanian.

*b) Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* adalah perjanjian diantara pemilik dana atau modal untuk dicampurkan pada usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara mereka berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya. Pembiayaan ini diperuntukkan bagi Mitra yang telah memiliki usaha produktif halal dan bermaksud menambah atau meyertakan modal usahanya. Dalam hal ini BMT dapat dilibatkan dalam manajemen usaha tersebut.

2) Sistem Jual-Beli (*Murabahah*)

Perjanjian *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara lembaga keuangan syariah (LKS) dan Mitra, dimana LKS membeli barang yang diperlukan oleh Mitra dan kemudian menjualnya kepada Mitra yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara LKS dan Mitra. Pembiayaan ini diperuntukkan bagi Mitra untuk pembelian aset yang diperlukan berupa barang untuk proses produksi usaha maupun barang konsumtif.

*Margin* keuntungan ditentukan BMT dari selisih harga jual dan harga belinya. Pembayaran dilakukan secara cicilan.

### 3) Sistem Jasa (*Ijarah* Multijasa dan *Hiwalah*)

#### a) *Ijarah* Multijasa.

Pembiayaan *Ijarah* Multijasa adalah perjanjian antara LKS dan Mitra dalam memenuhi kebutuhan Mitra dalam bentuk sewa.

Pembiayaan ini dalam bentuk sewa barang maupun sewa jasa seperti untuk biaya pendidikan, pengobatan, sewa tempat dan lain-lain.

#### b) *Hiwalah*

*Hiwalah* adalah pembiayaan untuk anjak hutang-piutang<sup>14</sup>.

### 4) Sistem Pinjaman (*Al-Qard*)

*Al-Qard* adalah penyediaan dana pinjaman berdasarkan kesepakatan antara BMT dan Mitra peminjam yang mewajibkan Mitra peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam sistem ini mitra peminjam diperkenankan memberi imbalan kepada BMT tanpa dipersyaratkan sebelumnya oleh BMT.

---

<sup>14</sup>Anjak Piutang adalah suatu transaksi keuangan sewaktu suatu perusahaan menjual piutangnya (misalnya tagihan) dengan memberikan suatu diskon (<http://wikipedia.Indonesia.Anjak.Piutang.//> dilihat 29-11-2016 21.27wib).

## **B. Bentuk Pembiayaan Murabahah Di KSU BMT-UMJ**

Bentuk pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ terbagi dalam 2(dua) bentuk yakni:

1. Pembiayaan konsumtif misalkan ada nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah contohnya mahasiswa UMJ yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian laptop, maka BMT menggunakan akad murabahah akad murabahah.
2. Produktif misalkan ada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk barang dagangan maka BMT melakukan akad tambahan yaitu akad wakalah atau akad mewakilkan nasabah yang membeli lalu BMT yang membayar.

## **C. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah Di KSU BMT-UMJ**

KSU BMT-UMJ memberikan definisi bahwa murabahah adalah pembiayaan dengan sistem jual beli, dimana BMT dapat membantu anggota atau calon anggota tersebut kemudian oleh BMT dijual dengan harga sesuai kesepakatan dengan anggota.

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa pembiayaan yang diajukan tidak dapat langsung dicairkan begitu saja, maksudnya bahwa setiap pembiayaan yang diajukan oleh nasabah/mitra harus melalui tahap-tahap atau proses yang telah ditetapkan BMT sebagai pedoman dalam memberikan pembiayaan.

Adapun prosedur pemberian pembiayaan pada KSU BMT-UMJ sebagai berikut :

- a) Mengikuti penyuluhan tentang produk dan sistem pembiayaan yang dilakukan BMT. Hal ini penting dilakukan agar calon debitur mengerti maksud dan tujuan BMT serta perbedaannya dengan rentenir/sistem bunga.
- b) Sebagai bukti permohonan pembiayaan debitur harus mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan yang disediakan petugas BMT, menandatangani dan melengkapi semua persyaratan administratif yang harus dilampirkan pada saat inilah selain mendapat informasi seluk beluk pembiayaan murabahah, calon nasabah juga diberitahukan syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain : seberapa besar uang tunai sebagai uang angsuran pendahuluan yang harus ia sediakan, sebesar margin keuntungan yang diambil BMT, jumlah angsuran tiap bulan dan lamanya masa angsuran. Pada tahap ini calon nasabah belum ada ikatan apa-apa dengan pihak BMT. Ia masih bebas menentukan pilihan menerima atau mengajukan tawaran atas harga jual yang diajukan BMT. Apabila ia mengajukan penawaran terhadap berbagai hal yang ditentukan oleh pihak BMT, maka pihak BMT akan mempertimbangkan lebih lanjut. Tahap ini sebenarnya adalah tahap tawar-menawar antara calon nasabah dengan pihak BMT, sebelum keduanya mengikat diri dalam suatu akad. Dengan ditandatangani *form* aplikasi oleh calon nasabah, sebenarnya secara formal ia telah menyetujui semua persyaratan yang di sodorkan BMT.

- Calon nasabah harus membuka jenis tabungan SIMAPAN di KSU BMT-UMJ.
  - Telah melunasi biaya-biaya untuk pencairannya (biaya administrasi)
  - Adanya barang yang dijaminkan.
  - Menandatangani akad murabahah sebagai tanda persetujuan terhadap surat tersebut, nasabah harus menandatangani bersama dengan suami/istri apabila sudah menikah.
- c) Setelah terpenuhinya semua persyaratan pembiayaan termasuk biaya administrasi, kemudian BMT dan calon nasabah membuat dan menandatangani akad murabahah dan akad pengikat jaminan.
- d) Tahap selanjutnya yaitu penyerahan objek murabahah dari pihak BMT kepada nasabah. Namun begitu dalam praktek yang mengantarkan/menyerahkan barang tersebut kepada nasabah adalah *supplier*/BMT sendiri/wakalah kepada nasabah itu sendiri.
- e) Selanjutnya adalah kewajiban nasabah memenuhi kewajiban mengangsur pembiayaan secara teratur kepada BMT sesuai dengan ketentuan yang disepakati di dalam akad sampai lunas.

Selain itu juga BMT juga harus memperhatikan beberapa ketentuan dalam pengajuan pembiayaan murabahah diantaranya :

#### 1. Jaminan dalam Murabahah

Di KSU BMT-UMJ jaminan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak contohnya BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bernotor)

kendaraan bermotor, AJB (Akta Jual Beli) Rumah atau Tanah, dan Sertifikat Rumah atau kios tempat melakukan usaha.

## 2. UangMuka

Pada KSU BMT-UMJ dalam murabahah tidak diisyaratkan uang muka dalam pembelian barang dagang tetapi jika pembelian barang untuk dipakai BMT UMJ mengisyaratkan adanya uang muka terlebih dahulu yaitu minimal uang muka Rp. 500.000,,dari harga barang tersebut.

## 3. Sanksi / Denda

Di KSU BMT-UMJ apabila anggota menunggak pembayaran sebanyak tiga kali secara berturut-turut maka akan dikenakan sanksi berupa denda 1% kali saldo pokok pembiayaan dan denda tersebut dimasukkan kedalam dana sosial (pihak BMT melakukan pendebitan terhadap rekening tabungan anggota tersebut).Sita jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak bisa bekerja sama dalam menyelesaikan masalahnya. Sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I,II,III keluar. Nasabah yang disita barang barang jaminan dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaan maka pihak KSU BMT-UMJ akan menawarkan barang tersebut untuk dijual sendiri oleh pihak nasabah atau dijualkan oleh pihak BMT untuk melunasi kewajibannya. Jika barang tersebut dijual oleh pihak BMT untuk melunasi pembiayaan yang dilakuka nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan.

#### **D. Proses Pembiayaan *Murabahah* pada KSU BMT-UMJ**

Proses pembiayaan merupakan pelaksanaan dari apa yang ada pada prosedur pembiayaan, proses pembiayaan meliputi aplikasi, analisis permohonan pembiayaan, penyusunan struktur pembiayaan, penyiapan dokumen pembiayaan, realisasi pembiayaan, pembinaan dan pengawasan serta penyelesaian pembiayaan.

Aplikasi berupa berkas-berkas calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *murabahah* pada KSU BMT-UMJ, setelah berkas ataupun syarat semua lengkap maka selanjutnya pihak BMT melakukan analisis permohonan pembiayaan dengan melakukan evaluasi kesesuaian kebijakan. Hal ini dilakukan oleh staf *Marketing* dan mendapatkan persetujuan dari *Manager*.

Setelah itu semua kemudian membentuk struktur pembiayaan dan penyiapan dokumen pembiayaan agar segera diproses pembiayaan tersebut, setelah semua penyiapan dokumen lengkap maka realisasi pembiayaan atau penyerahan uang tunai ataupun barang yang diinginkan nasabah.

Tahap selanjutnya yang dilakukan BMT terhadap pembiayaan yaitu dengan memberikan pengawasan terhadap pembiayaan tersebut agar tidak terjadinya wanprestasi terhadap pembiayaan tersebut, apabila terjadi wanprestasi maka BMT akan melakukan penyelesaian dengan memecahkan masalah pembiayaan tersebut.

Tak lain halnya dengan KSU BMT-UMJ yang memiliki produk tersebut, dimana seseorang menginginkan sesuatu barang namun KSU BMT-UMJ tidak begitu saja memberikan dana BMT, memiliki cara atau proses dalam

melakukan pembiayaan murabahah yaitu dengan melakukan pengajuan permohonan pembiayaan, melengkapi syarat dan aplikasi pembiayaan, melakukan survai terhadap calon nasabah dan sebagainya.<sup>15</sup>

Proses pembiayaan di KSU BMT-UMJ tidak sulit, apabila menginginkan pembiayaan murabahah maka datang ke BMT ataupun bisa melewati *Marketing* untuk mengajukan permohonan pembiayaan serta melengkapi segala syarat dan aplikasi pembiayaan yang terdapat pada BMT, setelah itu pihak BMT melakukan survai kepada nasabah dan hasil survai kepada nasabah dan hasil survai tersebut akan diberitahukan kepada nasabah melalui telepon.

Dari hasil wawancara tersebut penulis dapat melihat bahwasannya dalam proses pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ cukup baik dan dapat mempermudah nasabah yang ingin melakukan pembiayaan, walaupun terlihat cukup baik proses pembiayaan di KSU BMT-UMJ, namun BMT harus lebih selektif dalam melibatkan antara *manager BMT*, *manager marketing*, dan *manager sektor riel* bahkan nasabah itu sendiri untuk saling bekerjasama.

#### **E. Bentuk Wanprestasi Pembiayaan *Murabahah* di KSU BMT-UMJ**

Berkembangnya suatu lembaga keuangan akan semakin besar pula risiko yang akan dihadapi hal tersebut juga terjadi pada KSU BMT-UMJ, melihat banyaknya nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah maka resiko yang dihadapi semakin besar. Risiko ataupun masalah yang akan timbul adalah pembiayaan bermasalah pada produk murabahah, yang mana akan

---

<sup>15</sup>Hasil wawancara dengan Manager Marketing Bpk.Syaiful Bahri SE.Sy tanggal 9-10-2016.



menyebabkan ketidak stabilan pendanaan dari KSU BMT-UMJ, karena pembiayaan diberikan tidak dapat kembali dengan tepat waktu dan akan menimbulkan wanprestasi.

Pada KSU BMT-UMJ dari Tahun 2011-2014 terdapat pembiayaan murabahah bermasalah dapat dilihat dari tabel berikut ini :

**Tabel 4.1**

No.	Tahun	Jumlah Nasabah/mitra Pembiayaan Murabahah	Jumlah Nasabah/Mitra yang melakukan Pembiayaan Murabahah bermasalah
1.	2011	132	9
2.	2012	106	18
3.	2013	130	26
4.	2014	191	20

Sumber KSU BMT-UMJ<sup>16</sup>

Dari tabel diatas terlihat peningkatan nasabah/mitra yang melakukan wanprestasi dalam pembiayaan murabahah penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di KSU BMT-UMJ dikarenakan terjadinya keterlambatan membayar atau tidak membayar angsuran tepat pada waktunya karena rata-rata mitra atau nasabah ialah pedagang kecil masalah yang sering di hadapi BMT adalah masalah ekonomi, perolehan pendapatan penjualan yang sering tidak tertagih pembiayaannya dan untuk Usaha Mikro Kecil dan Menengah (selanjutnya disebut UMKM) karena sedang sakit atau ada anggota keluarga yang meninggal sehingga nasabah/mitra melakukan keterlambatan dalam pembayaran.

---

<sup>16</sup>Wawancara langsung dengan Ibu Juliana Veronica Ginting SE., Manager Sektor Riel BMT UMJ, pada tanggal 11 November 2016 11.30wib.

Penyebab terjadinya keterlambatan nasabah/mitra dikarenakan penjualan menurun bagi UMKM maka sulit untuk membayar angsuran yang dilakukan, dan bagi Non Usaha keterlambatan dikarenakan ada keluarga terdekat yang sakit atau meninggal.

Tidak terbayarnya angsuran dikarenakan nasabah/mitra sedang mengalami masa-masa sulit khusus UMKM terjadinya gulung tikar maka sulit untuk membayar angsuran.

Faktor penyebab nasabah/mitra yang melakukan wanprestasi Pembiayaan Murabahah ini terbagi 2 yakni :

- a. Faktor Internal yaitu penyalahgunaan pembiayaan, rendahnya tingkat pendidikan, karakter yang tidak baik, kesulitan ekonomi.
- b. Faktor Eksternal adalah faktor yang terjadi diluar jangkauan kemampuan dari debitur atau keadaan memaksa seperti keadaan perekonomian yang tidaks tabil.

Contoh Kasus : Bpk.X mengajukan pembiayaan murobahah pada BMT untuk keperluan membeli mesin air untuk usaha laundry Bpk.X, kemudian setelah pengajuan Bpk.X diterima BMT membelikan mesin air tersebut kemudian memberitahukan harga asli pembelian seharga Rp.3.000.000 pada Bpk.X lalu BMT memberikan harga jual pada Bpk.X seharga Rp.3.990.000. Bpk.X menyetujui harga jual tersebut adalah harga pokok dan margin keuntungan dari transaksi jual-beli, Bpk.X menyetujui selisih Rp.990.000 adalah keuntungan margin untuk BMT dengan jangka waktu yang diberikan selama 12 bulan dengan angsuran per bulan Rp.345.000. dalam pembiayaan murabahah ini

Bpk.X menjaminkan BPKB kendaraan roda dua jaminan ini dimaksudnya jika suatu saat terjadi cidera janji pembiayaan murabahah. Saat di pertengahan bulan pembayaran angsuran Bpk.X melakukan keterlambatan membayar dikarenakan terjadi penurunan pemasukan keuangan di laundry miliknya. Karena sudah terlambat membayar angsuran selama 3 bulan berturut pihak BMT menemui Bpk.X untuk bermusyawarah membicarakan angsuran yang terlambat tersebut. BMT member waktu 2 bulan agar Bpk.X dapat menulasi tunggakan yang selama ini tidak dibayarkannya. 2 bulan berlalu Bpk.X tidak dapat melunasi jumlah angsuran maka BMT pun mengeluarkan surat peringatan I kepada Bpk.X karena masih kekurangan uang Bpk.X pun menghiraukan surat peringatan I, setelah 3 bulan tidak ada tanggapan dari Bpk.X maka keluarlah surat peringatan II selama 3 bulan surat peringatan II tidak ditanggapi oleh Bpk.X maka keluarlah surat peringatan III. Surat peringatan I,II,III yang dikeluarkan BMT tidak ditanggapi oleh Bpk.X maka BMT melakukan tindakan mengambil barang jaminan menyarankan untuk Bpk.X yang menjual barang jaminan tersebut atau BMT, Bpk.X pun memberikan pada BMT yang menjualkan barang jaminan kemudian kelebihan uang dari barang jaminan tersebut dikembalikan kepada Bpk.X.

#### **F. Pengawasan Pembiayaan *Murabahah* di KSU BMT-UMJ**

Setelah adanya realisasi pembiayaan bukan berarti tugas BMT selesai begitu saja. Salah satu faktor penting yang harus dilakukan adalah dengan mengadakan fungsi pengawasan.

Pelaksanaan pengawasan pembiayaan pada KSU BMT-UMJ secara continue dilakukan guna menjamin pembiayaan serta menghindari tunggakan pembiayaan .pemberian pembiayaan oleh BMT mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan BMT.

Oleh karena itu dalam pelaksanaan pelaksanaan BMT harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat.Mengingat bahwa pembiayaan bersumber dari dana masyarakat yang disimpan BMT, risiko yang dihadapi BMT berpengaruh pula pada dana masyarakat tersebut.

Dalam menekan risiko terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan murabahah KSU BMT-UMJ melakukan tindakan pengawasan dengan cara:

- a) Klasifikasi Nasabah, merupakan langkah dalam pelaksanaan pengawasan pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ, klasifikasi bertujuan untuk mengetahui karakter dari nasabah.
- b) Pelaksanaan inspeksi/pemantauan secara rutin, pelaksanaan inspeksi dilakukan terutama bagi nasabah yang sedang mengalami permasalahan sehingga BMT dapat segera membantu mencari jalan keluarnya.
- c) Peningkatan Pembinaan Nasabah, pelaksanaan pembinaan dapat dilakukan melalui pendekatan, bimbingan pelatiha singkat dengan tujuan agar usaha nasabah maju dan berkembang.
- d) Pendampingan, merupakan salah satu cara yang dilakukan KSU-BMT UMJ untuk mengurangi risiko yaitu jika nasabah tidak mampu

mengembalikan kewajibannya pada BMT tetapi nasabah tersebut mau berusaha melunasi.

Dari penjabaran tersebut penulis memberikan usulan kepada pengawasan

- a) *Manager Marketing* lebih teliti dalam mengklasifikasikan nasabah agar tidak salah dalam menentukan nasabah yang tepat atau tidak.
- b) Pemantauan dilakukan secara rutin dilakukan oleh *Manager Sektor Riel* guna mengetahui perkembangan dari nasabah.
- c) Peran pengawas intern lebih ditingkatkan guna menekan wanprestasi pembiayaan *murabahah*.

#### **G. Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan *Murabahah* di KSU BMT-UMJ**

Selanjutnya pada wanprestasi pembiayaan *murabahah* memerlukan penyelesaian demi kepentingan KSU BMT-UMJ. Langkah pencegahan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan BMT antara lain :

- a) Mentaati prosedur dan persyaratan pemberian pembiayaan.
- b) Tidak bersikap subyektif dalam pemrosesan proposal pembiayaan.
- c) Tidak bertindak spekulatif dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

Apabila telah terjadi pembiayaan bermasalah atau macet atau wanprestasi yang dilakukan nasabah, maka pihak KSU BMT-UMJ menempuh langkah sebagai berikut :

##### 1) Meneruskan Hubungan Nasabah

Apabila hasil analisis yang dilakukan KSU BMT-UMJ menunjukkan bahwa nasabah yang bersangkutan masih memiliki peluang cukup besar untuk meneruskan usahanya dengan baik, BMT dapat

mempertimbangkan untuk meneruskan hubungan ini dengan baik, nasabah harus mengembangkan rencana yang terarah, yang dapat menanggulangi penyebab timbulnya kemacetan pada pembiayaan yang disalurkan BMT. Dalam meneruskan hubungan ini *Manager Sektor Riel* harus mengusahakan agar BMT berada dalam posisi yang lebih unggul.

KSU BMT-UMJ akan melihat permasalahannya terlebih dahulu agar bisa melakukan penanganan secara tepat, cara lain menangani pembiayaan murabahah bermasalah yaitu dilakukan *rescheduling* dengan penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Jika nasabah tidak tepat waktu dalam pembayaran kewajibannya pada BMT maka dilihat dulu permasalahannya, BMT bisa memberikan jangka waktu pengembalian atau pengambil pokoknya saja.

## 2) Peringatan I,II,III

Cara yang dilakukan BMT dalam menangani resiko pembiayaan murabahah bermasalah dengan memberikan surat teguran atau peringatan bertahap. Surat peringatan akan diberikan kepada nasabah yang bermasalah sehingga mengakibatkan risiko pada KSU BMT-UMJ.

Surat peringatan akan dikeluarkan bertahap, jika surat peringatan I tidak dihiraukan maka akan dikeluarkan surat peringatan II dan jika

tetap tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan ke III jarak masing-masing surat peringatan adalah 3 bulan.

Tindakan yang dilakukan BMT dalam menangani nasabah yang melakukan wanprestasi adalah memberikan peringatan I, jika tidak dihiraukan maka akan diberikan peringatan II dan jika tidak dihiraukan lagi maka peringatan III dan akhir nasabah diminta menjual jaminan untuk melunasi hutangnya.

### 3) Penyitaan Barang Jaminan Pembiayaan

Jaminan yang dilakukan nasabah kepada KSU BMT-UMJ dapat dilakukan penyitaan. Kalaupun dengan terpaksa harus dilakukan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada nasabah memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Namun tetap dilakukan dengan cara-cara yang diajarkan dalam Islam.

Sita jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak bisa bekerjasama dalam menyelesaikan masalahnya. Sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I,II,III keluar. Nasabah yang disita barang jaminan dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaan maka pihak KSU-BMT UMJ akan menawarkan barang tersebut untuk dijual sendiri oleh pihak nasabah atau dijualkan oleh pihak BMT untuk melunasi kewajibannya. Jika barang tersebut dijual oleh pihak BMT untuk melunasi pembiayaan yang dilakuka nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan.

Jika jaminan disita dan nasabah tidak melunasi maka pihak BMT akan menawarkan barang jaminan tersebut dijual atau dijualkan.

Pada saat jatuh tempo nasabah belum melunasi seluruh kewajibannya kepada BMT, maka BMT memberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal jatuh tempo untuk menyelesaikannya.

Apabila setelah tenggang waktu berakhir dan Mitra belum melunasi seluruh kewajibannya, maka KSU BMT-UMJ berhak mengambil tindakan sebagai berikut :

- a. Mendebet atau mengalihkan Iuran Pinjaman Mitra menjadi milik Baitul Maal KSU BMT-UMJ.
- b. Bila Iuran Pinjaman Mitra tidak mencukupi, dan barang jaminan tidak tersedia, maka BMT berhak menarik barang-barang yang menjadi asset Mitra dan menjualnya untuk menyelesaikan tunggakan Mitra.
- c. Apabila ada hasil penjualan barang tersebut tidak mencukupi nilai saldo tunggakan dan denda, maka tetap Mitra berkewajiban melunasi sisa tunggakan.
- d. Apabila hasil penjualan barang tersebut nilainya diatas nilai saldo tunggakan dan denda, maka BMT akan mengembalikan sisanya kepada Mitra.

Apabila terjadi perselisihan, para pihak sepakat menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan, apabila upaya musyawarah tidak mencapai kata mufakat maka para pihak sepakat menyelesaikannya



melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional ( BASYARNAS) meskipun tahap itu tidak pernah dilakukan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum Tentang *Baitul Maal wa Tamwil* UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA (KSU BMT-UMJ)**

##### **1. Sejarah Singkat Pendirian KSU BMT-UMJ**

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Oleh karena itu dalam pengembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat munculah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Salah satunya adalah Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal wa Tamwil* Universitas Muhammadiyah Jakarta (KSU BMT-UMJ)<sup>1</sup>.

Pendirian KSU BMT-UMJ yang beralamat di Jl.KH Ahmad Dahlan Kompleks Kampus Universitas Muhammadiyah Jakarta-Ciputat diawali dengan rapat pembentukan oleh 36 (tiga puluh enam) orang (Dosen civitas akademika UMJ) sekitar awal bulan April 2008. Selanjutnya, akta pendirian KSU BMT-UMJ dengan nomor 69 diterbitkan tanggal 14 April 2008 oleh notaris yang ditunjuk Kementerian Koperasi dan

---

<sup>1</sup>Company Profile KSU BMT-UMJ,2014

UKM, tanggal 6 Juni 2008 mengesahkan Akta Pendirian dan sekaligus memberikan nomor badan hukum :70/BH/Meneg/I/VI/2008.

Dalam rangka mempersiapkan operasional KSU BMT-UMJ, maka pada bulan Mei 2008 selama sebulan penuh tiga calon karyawan terseleksi telah melaksanakan proses magang di BMT Mujahidin<sup>2</sup> dan BMT Al-Munawarah<sup>3</sup>. Kemudian mulai bulan Juni 2008, semua persiapan *launching* kegiatan KSU BMT-UMJ sudah dimulai.

Pada saat itu KSU BMT-UMJ menempati ruangan seluas 12m<sup>2</sup> di lantai dasar samping gedung Rektorat UMJ.



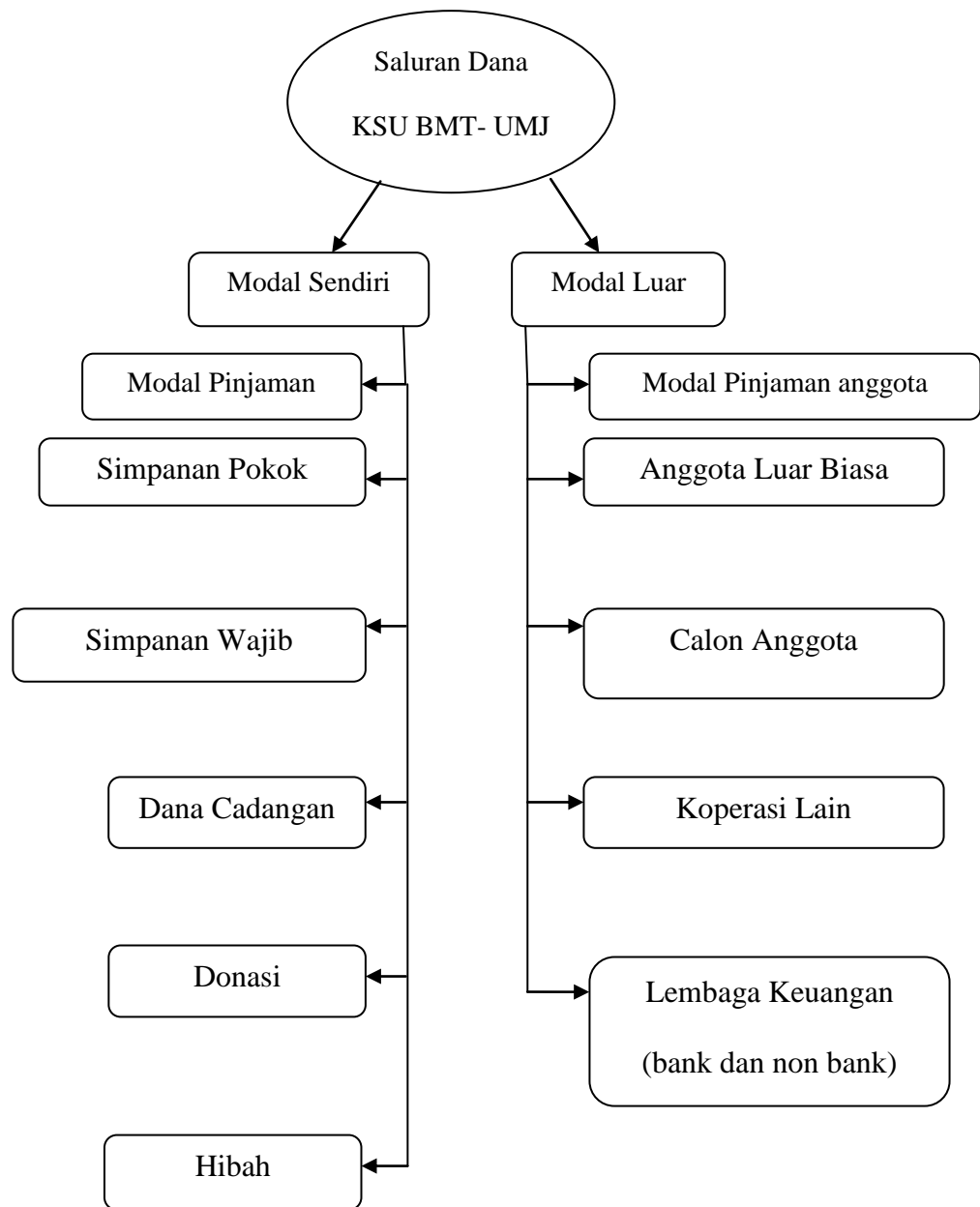
Gambar 1. KSU BMT-UMJ Tahun 2008.

Perangkat kerja relatif sudah tersedia, mulai dari blanko /formulir untuk berbagai jenis transaksi sesuai produk yang ditawarkan, sampai dengan brankas dan tiga buah komputer beserta dua buah printer.

---

<sup>2</sup>BMT Mujahidin beralamat di Masjid Agung Al-Mujahidin Kecamatan, Jl. Siliwangi No.02 Pamulang, Tangerang Selatan. Bentuk yang di ambil BMT Al-Mujahidin ini ialah KSM (Kelompok Swadaya Masyarakat) sebagai legalitas dan status hukum.

<sup>3</sup>BMT Al-Munawarah sebuah LKMS (Lembaga Keuangan Mikro Syariah) didirikan tepatnya di komplek Masjid Al-Muhajirin Perumahan Bukit Pamulang Indah Blok A Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten pada tanggal 26 Mei 1996



Bagan 1. Saluran Dana KSU-BMT UMJ

Modal KSU BMT-UMJ terdiri atas Modal Sendiri<sup>4</sup> dan Modal Luar<sup>5</sup>. Modal sendiri terbagi atas Simpanan Pokok<sup>6</sup>, Simpanan Wajib<sup>7</sup>, Dana Cadangan<sup>8</sup>, Donasi<sup>9</sup> dan Hibah<sup>10</sup>. Modal Luar atau Modal Pinjaman berasal dari Anggota, Anggota Luar Biasa<sup>11</sup>, Calon Anggota, koperasi lain, lembaga keuangan (bank dan non bank) dan sumber-sumber lain yang sah.

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Pada tanggal 18 Juni 2008, permodalan KSU BMT-UMJ yang tersedia adalah sebesar Rp. 117 juta dari hasil simpanan anggota KSU BMT-UMJ. Permodalan dimaksud terdiri atas modal sendiri yang berasal dari simpanan pokok 10 orang/pendiri sebesar Rp. 42 juta dan Modal pinjaman dalam bentuk modal penyertaan Rp. 75 juta yang berasal dari kontribusi empat orang pendiri.

---

<sup>4</sup>Modal Sendiri adalah sumber modal koperasi yang dapat diperoleh dari simpanan pokok, simpanan wajib, dana cadangan, dan hibah.

<sup>5</sup>Modal Luar adalah sumber modal koperasi yang diperoleh dari pihak lain atau lembaga keuangan (Bank dan Non Bank) dan sumber-sumber lain yang sah.

<sup>6</sup>Simpanan pokok yaitu sejumlah uang yang wajib dibayarkan oleh anggota kepada koperasi ketika masuk menjadi anggota.

<sup>7</sup>Simpanan Wajib adalah jumlah simpanan tertentu yang tidak sama yang wajib dibayar oleh anggota kepada koperasi dalam waktu dan kesempatan tertentu.

<sup>8</sup>Dana Cadangan yaitu sejumlah uang yang diperoleh dari penyisihan sisa hasil usaha, yang berfungsi untuk pemupukan modal sendiri, pembagian dana kepada anggota yang keluar dari keanggotaan koperasi, dan untuk menutup biaya koperasi apabila koperasi mengalami kerugian.

<sup>9</sup>Donasi adalah sumber dana yang diperoleh dari pemberian seseorang atau perusahaan kepada koperasi.

<sup>10</sup>Hibah yaitu sejumlah uang atau barang modal yang dapat dinilai dengan uang yang diterima dari pihak lain yang bersifat hibah/pemberian dan tidak meningkat.

<sup>11</sup>Anggota Luar Biasa maksudnya Anggota yang memiliki saldo simpanan tabungan lebih banyak dari anggota lain.

## 2. Visi dan Misi BMT

KSU BMT-UMJ Sebagai salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang beroperasi berdasarkan nilai-nilai dan prinsip syariah mempunyai Visi dan Misi sebagai berikut<sup>12</sup>:

### a. Visi

Visi dari **KSU BMT-UMJ** adalah Membangun Koperasi Serba Usaha terkemuka, modern, dan Islami dalam mengembangkan ekonomi rakyat yang sesuai dengan syariah.

### b. Misi

Sedangkan yang menjadi misi dari KSU BMT-UMJ adalah sebagai berikut

- a) Meningkatkan kualitas sumber daya insani yang bermartabat dan mandiri.
- b) Memperjuangkan peningkatan harkat sosial ekonomi anggota dan karyawan koperasi serta masyarakat.
- c) Mengelola portofolio bisnis anggota dengan semangat kekeluargaan dan berdaya saing.
- d) Menjadi media efektif dalam membangun silaturahmi anggota KSU BMT-UMJ dan para pihak yang terkait.

---

<sup>12</sup>*Ibid*

### 3. Nama Badan Hukum

Badan hukum	: 770/BH/MENEG.1/VI/2008
Surat Keterangan Domisili	: 128/1.824.5/V/2008
Perusahaan	
NPWP	: 02.836.276.2-024.000
Surat Keterangan Terdaftar	: PEM01805/WP/J.06/KP.0603/2008
Tanda Daftar Perusahaan (TDP)	: 09.05.2.51.00754
SIUP	: 1.070/1.824.51

### 4. Struktur Organisasi KSU BMT-UMJ

#### DEWAN SYARIAH

- Ketua : Drs. Muchtar Lutfi ,SH
- Anggota : Prof. Dr. Hj Masyitoh ,M .Ag
- Anggota : Hadian ,MA
- Anggota : Dr. Daun Arif Khan SE.,Msi

#### PENGURUS

- Ketua Umum : Dr. Haris Sarwoko SE.,Msi
- Sekretaris Umum : Dr. Siti Hamidah R. SE.,Msi
- Bendahara Umum : Iskandar Zulkarnain SE.,MM

#### PENGAWAS

- Ketua : Dr. Ir. Edy Siregar SE.,MM
- Anggota : Drs. Fakhrurazi MA
- Anggota : Andi Priharta SE., MM

#### PENGELOLA

- Direktur Utama BMT : Mukhtiar SE.I.,M
- Manager Marketing : Syaiful Bahri SE.Sy
- Staff : Deni Nofandi
- Manager Sektor Riil : Juliana Veronica ,SE.
- Manager Akuntansi : Syifa Nisfiyani SE.Sy
- Teller : Navthalia

#### **5. Produk-produk KSU BMT-UMJ**

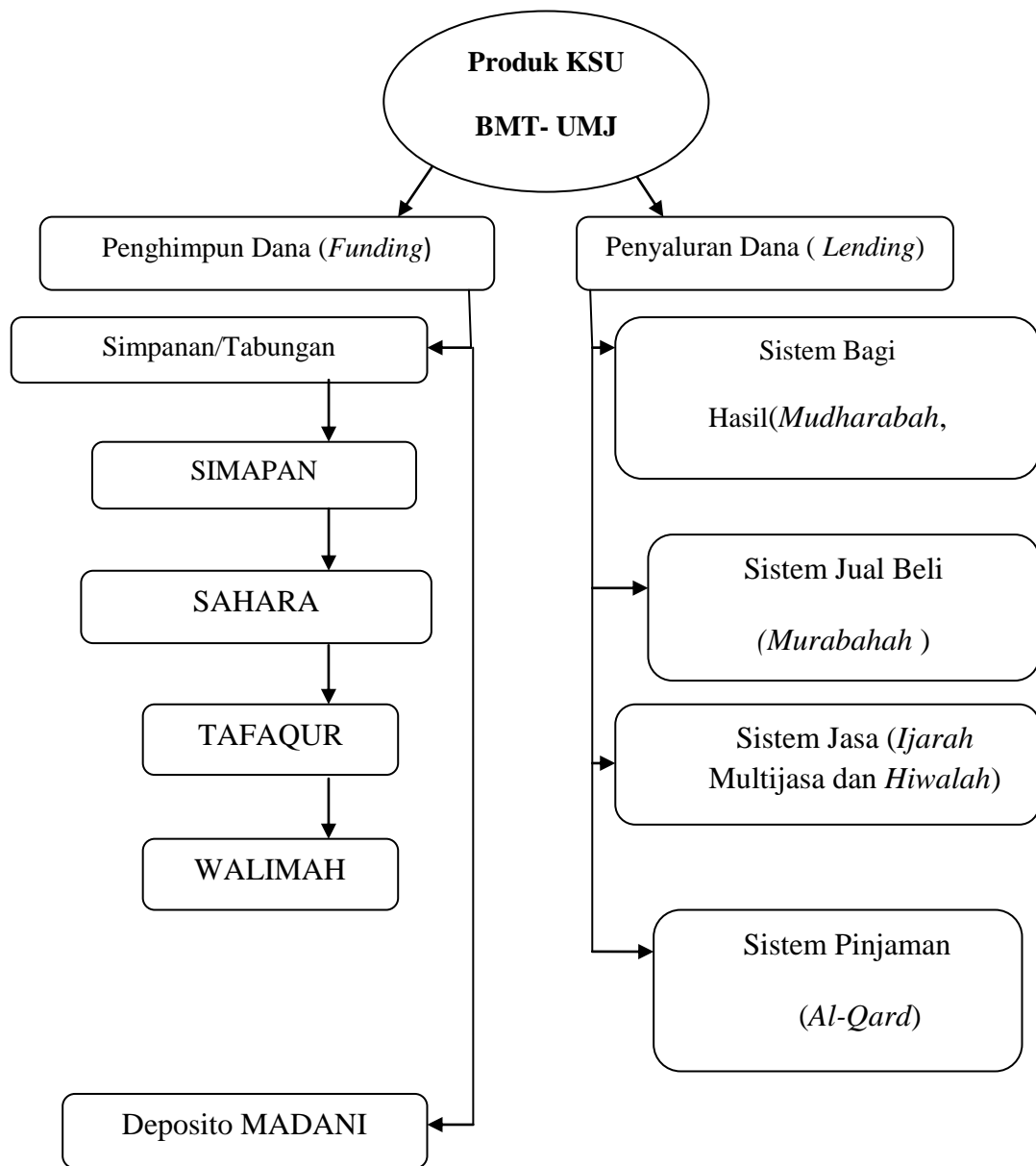
Dalam mengembangkan KSU BMT-UMJ, maka diusahakan dapat mengeluarkan produk-produk yang memenuhi segala macam kebutuhan Mitranya. Dalam mengeluarkan produk, BMT juga mewajibkan untuk memperhatikan prinsip-prinsip yang digunakan agar tidak melanggar syariat Islam. Produk pembiayaan diperuntukan bagi mitra yang mengutamakan prinsip syariah disertai kenyamanan, keleluasaan dan kemudahan bertransaksi.

Berbagai produk KSU BMT-UMJ adalah<sup>13</sup> :

---

<sup>13</sup>*Ibid*





Bagan 2. Produk Tabungan Dan Pembiayaan KSU BMT-UMJ

### a. Penghimpunan Dana (*Funding*)

#### 1) Simpanan/Tabungan MAKKAH (Manfaat Penuh Berkah)

Simpanan/Tabungan MAKKAH KSU BMT-UMJ merupakan tabungan berbagi hasil dengan memberikan keleluasaan berinvestasi dengan transaksi yang mudah, cepat, aman dan *insha Allah* menguntungkan. Dengan prinsip *Mudharabah Al-Muthlaqah*, simpanan Anda diperlukan sebagai investasi dengan memberikan kebebasan penuh pada BMT untuk mengelola dana dalam bentuk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Keuntungan investasi akan dibagihasilkan antara Mitra dan BMT sesuai dengan nisbah yang disepakati sebelumnya. BMT telah mengemas tabungan MAKKAH dalam beberapa bentuk, yaitu:

##### a) SIMAPAN (Simpanan Masa Depan).

SIMAPAN adalah salah satu produk tabungan yang fleksibel dapat diambil pada waktu kapan saja tabungan ini merupakan salah satu syarat untuk menjadi anggota koperasi ataupun nasabah biasa. Dalam pembiayaan KSU BMT-UMJ syarat utama ialah memiliki jenis tabungan ini minimal 30% dari pembiayaan yang diinginkan nasabah ataupun anggota KSU BMT-UMJ.

Tabungan manfaat penuh berkah merupakan layanan investasi, tabungan yang KSU BMT-UMJ sediakan bagi nasabah sesuai dengan kebutuhan rencana keuangan dengan menggunakan

prinsip wadiah atau murabahah. Dana-dana nasabah akan KSU BMT-UMJ investasikan ke berbagai bidang usaha yang halal dan toyyibban sesuai dengan prinsip syariah.

Manfaat :

- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq, dan shadaqah.

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqah.
- Minimum setoran awal Rp.20.000
- Minimum setoran selanjutnya Rp.10.000
- Bebas biaya administrasi bulanan

b) SAHARA (Simpanan Hari Raya).

SAHARA adalah produk tabungan yang hanya ditarik pada saat bulan suci ramadhan karena dikhususkan untuk keperluan hari raya idul fitri.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif.
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq, dan shodaqah.

- Kemudahan dalam perencanaan dalam menyambut hari raya idul fitri.

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh.
- Minimum setoran awal Rp.30.000
- Minimum setoran awal selanjutnya Rp.20.000
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat diambil pada saat bulan Ramadhan
- Saldo tabungan tidak dapat ditarik sewaktu-waktu apabila mitra melakukan penarikan dikenakan biaya administrasi.

c) TAF AQUR (Tabungan Fasilitas Qurban).

TAF AQUR merupakan produk tabungan khusus untuk hari raya idul adha, jenis tabungan ini sangat cocok bagi nasabah/mitra KSU BMT-UMJ yang berniat untuk melaksanakan qurban tetapi tidak memiliki dana yang cukup.

Layanan jasa keuangan yang KSU BMT-UMJ dalam memudahkan ibadah qurban untuk menggapai keridhaan illahi.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq, dan shadaqoh.

- Penawaran qurban yang berkualitas dan harga bersaing
- Adanya pelayanan antar hewan qurban pesanan sampai tujuan

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh.
- Minimum setoran awal Rp.100.000
- Minimum setoran awal Rp.75.000
- Bebas biaya administrasi bulanan.
- Hanya dapat diambil bulan dzulhijah/haji
- Saldo tabungan tidak dapat diambil sewaktu-waktu, apabila mitra melakukan penarikan akan dikenakan biaya administrasi.

d) SIMPANAN WALIMAH.

WALIMAH adalah jenis produk tabungan dikhususkan bagi muda-mudi yang ingin menikah dikemudian hari. Tabungan ini hanya dapat ditarik ketika nasabah/mitra ingin menikah.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqah
- Minimum setoran awal Rp.250.000
- Minimum setoran selanjutnya Rp.200.000
- Bebas biaya administrasi
- Hanya akan diambil ketika akan menikah
- Saldo tidak dapat diambil sewaktu-waktu, apabila mitra melakukan penarikan maka dikenakan biaya administrasi.

e) BUNGKESMAS (Tabungan Kesehatan Masyarakat)

BUNGKESMAS adalah jenis produk tabungan baru yang dikeluarkan KSU BMT-UMJ, produk ini sejenis asuransi dan juga tabungan SIMAPAN bedanya jika BUNGKESMAS biaya kecelakaan dan sakit dibiayai oleh KSU BMT-UMJ.

Layanan jasa tabungan plus asuransi kesehatan dan kecelakaan yang di desain khusus untuk meringankan kondisi keuangan mitra pada saat terkena musibah.

Manfaat :

- Santunan rawat inap rumah sakit, akibat sakit maupun kecelakaan.
- Penggantian biaya pembedahan/operasi akibat sakit maupun kecelakaan
- Santunan meninggal dunia/cacat tetap akibat kecelakaan.

- Santunan pendapatan keluarga jika tertanggung meninggal dunia.
- Santunan pemakaman meninggal dunia akibat kecelakaan.

Karakteristik :

- Memiliki dana cadangan kesehatan.
- Memiliki dana cadangan pendidikan.
- Memiliki jaminan kesehatan dan kecelakaan selama setahun penuh.
- Premi sangat murah dan terjangkau.

f) SAPITRI ( Simpanan Putra Putri )

Tabungan berjangka yang KSU BMT-UMJ sediakan untuk perencanaan pendidikan putra-putri nasabah dalam kepastian perencanaan target dana yang telah ditetapkan.

Manfaat :

- Aman dan terjamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- Kemudahan rencana keuangan mitra untuk pendidikan
- Jaminan penetapan target dana

Karakteristik :

- Berdasarkan prinsip syariah dan mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp.50.000
- Minimum setoran awal selanjutnya Rp.25.000

- Bebas biaya administrasi
- Saldo tabungan tidak dapat diambil sewaktu-waktu apabila ingin melakukan penarikan dikenakan biaya administrasi.

## 2) Deposito MADANI (Maslahat Dalam Berinvestasi)

Deposito MADANI merupakan investasi dengan nisbah bagi hasil kompetitif dalam jumlah dan jangka waktu tertentu. Dengan prinsip *Mudharabah Al-Muthlaqah* di mana Mitra memberi kebebasan penuh kepada BMT untuk mengelola dana sesuai dengan prinsip syariah.

Keuntungan dari pengelolaan dana tersebut akan dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Manfaat dan Kelebihannya :

- a) Bagi hasil dan bonus yang kompetitif.
- b) Jangka waktu yang fleksibel yaitu 3,6,9 dan 12 bulan sesuai rencana Mitra.
- c) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- d) Hasil investasi dapat diambil secara tunai atau otomatis di kreditkan ke rekening tabungan, sesuai dengan keinginan Mitra.

## b. Penyaluran Dana (*Lending*)

### 1) Sistem Bagi Hasil ( *Mudharabah* dan *Musyarakah* )

#### a) *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha



tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Pembiayaan ini total dana berasal dari BMT dan disalurkan untuk berbagai jenis usaha halal seperti industri rumah tangga, perdagangan, jasa dan pertanian.

*b) Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* adalah perjanjian diantara pemilik dana atau modal untuk dicampurkan pada usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara mereka berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya. Pembiayaan ini diperuntukkan bagi Mitra yang telah memiliki usaha produktif halal dan bermaksud menambah atau meyertakan modal usahanya. Dalam hal ini BMT dapat dilibatkan dalam manajemen usaha tersebut.

2) Sistem Jual-Beli (*Murabahah*)

Perjanjian *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara lembaga keuangan syariah (LKS) dan Mitra, dimana LKS membeli barang yang diperlukan oleh Mitra dan kemudian menjualnya kepada Mitra yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara LKS dan Mitra. Pembiayaan ini diperuntukkan bagi Mitra untuk pembelian aset yang diperlukan berupa barang untuk proses produksi usaha maupun barang konsumtif.

*Margin* keuntungan ditentukan BMT dari selisih harga jual dan harga belinya. Pembayaran dilakukan secara cicilan.

### 3) Sistem Jasa (*Ijarah* Multijasa dan *Hiwalah*)

#### a) *Ijarah* Multijasa.

Pembiayaan *Ijarah* Multijasa adalah perjanjian antara LKS dan Mitra dalam memenuhi kebutuhan Mitra dalam bentuk sewa.

Pembiayaan ini dalam bentuk sewa barang maupun sewa jasa seperti untuk biaya pendidikan, pengobatan, sewa tempat dan lain-lain.

#### b) *Hiwalah*

*Hiwalah* adalah pembiayaan untuk anjak hutang-piutang<sup>14</sup>.

### 4) Sistem Pinjaman (*Al-Qard*)

*Al-Qard* adalah penyediaan dana pinjaman berdasarkan kesepakatan antara BMT dan Mitra peminjam yang mewajibkan Mitra peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam sistem ini mitra peminjam diperkenankan memberi imbalan kepada BMT tanpa dipersyaratkan sebelumnya oleh BMT.

---

<sup>14</sup>Anjak Piutang adalah suatu transaksi keuangan sewaktu suatu perusahaan menjual piutangnya (misalnya tagihan) dengan memberikan suatu diskon (<http://wikipedia.Indonesia.Anjak.Piutang.//> dilihat 29-11-2016 21.27wib).

## **B. Bentuk Pembiayaan Murabahah Di KSU BMT-UMJ**

Bentuk pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ terbagi dalam 2(dua) bentuk yakni:

1. Pembiayaan konsumtif misalkan ada nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah contohnya mahasiswa UMJ yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian laptop, maka BMT menggunakan akad murabahah akad murabahah.
2. Produktif misalkan ada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk barang dagangan maka BMT melakukan akad tambahan yaitu akad wakalah atau akad mewakilkan nasabah yang membeli lalu BMT yang membayar.

## **C. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah Di KSU BMT-UMJ**

KSU BMT-UMJ memberikan definisi bahwa murabahah adalah pembiayaan dengan sistem jual beli, dimana BMT dapat membantu anggota atau calon anggota tersebut kemudian oleh BMT dijual dengan harga sesuai kesepakatan dengan anggota.

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa pembiayaan yang diajukan tidak dapat langsung dicairkan begitu saja, maksudnya bahwa setiap pembiayaan yang diajukan oleh nasabah/mitra harus melalui tahap-tahap atau proses yang telah ditetapkan BMT sebagai pedoman dalam memberikan pembiayaan.

Adapun prosedur pemberian pembiayaan pada KSU BMT-UMJ sebagai berikut :

- a) Mengikuti penyuluhan tentang produk dan sistem pembiayaan yang dilakukan BMT. Hal ini penting dilakukan agar calon debitur mengerti maksud dan tujuan BMT serta perbedaannya dengan rentenir/sistem bunga.
- b) Sebagai bukti permohonan pembiayaan debitur harus mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan yang disediakan petugas BMT, menandatangani dan melengkapi semua persyaratan administratif yang harus dilampirkan pada saat inilah selain mendapat informasi seluk beluk pembiayaan murabahah, calon nasabah juga diberitahukan syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain : seberapa besar uang tunai sebagai uang angsuran pendahuluan yang harus ia sediakan, sebesar margin keuntungan yang diambil BMT, jumlah angsuran tiap bulan dan lamanya masa angsuran. Pada tahap ini calon nasabah belum ada ikatan apa-apa dengan pihak BMT. Ia masih bebas menentukan pilihan menerima atau mengajukan tawaran atas harga jual yang diajukan BMT. Apabila ia mengajukan penawaran terhadap berbagai hal yang ditentukan oleh pihak BMT, maka pihak BMT akan mempertimbangkan lebih lanjut. Tahap ini sebenarnya adalah tahap tawar-menawar antara calon nasabah dengan pihak BMT, sebelum keduanya mengikat diri dalam suatu akad. Dengan ditandatangani *form* aplikasi oleh calon nasabah, sebenarnya secara formal ia telah menyetujui semua persyaratan yang di sodorkan BMT.

- Calon nasabah harus membuka jenis tabungan SIMAPAN di KSU BMT-UMJ.
  - Telah melunasi biaya-biaya untuk pencairannya (biaya administrasi)
  - Adanya barang yang dijaminkan.
  - Menandatangani akad murabahah sebagai tanda persetujuan terhadap surat tersebut, nasabah harus menandatangani bersama dengan suami/istri apabila sudah menikah.
- c) Setelah terpenuhinya semua persyaratan pembiayaan termasuk biaya administrasi, kemudian BMT dan calon nasabah membuat dan menandatangani akad murabahah dan akad pengikat jaminan.
- d) Tahap selanjutnya yaitu penyerahan objek murabahah dari pihak BMT kepada nasabah. Namun begitu dalam praktek yang mengantarkan/menyerahkan barang tersebut kepada nasabah adalah *supplier*/BMT sendiri/wakalah kepada nasabah itu sendiri.
- e) Selanjutnya adalah kewajiban nasabah memenuhi kewajiban mengangsur pembiayaan secara teratur kepada BMT sesuai dengan ketentuan yang disepakati di dalam akad sampai lunas.

Selain itu juga BMT juga harus memperhatikan beberapa ketentuan dalam pengajuan pembiayaan murabahah diantaranya :

#### 1. Jaminan dalam Murabahah

Di KSU BMT-UMJ jaminan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak contohnya BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bernotor)

kendaraan bermotor, AJB (Akta Jual Beli) Rumah atau Tanah, dan Sertifikat Rumah atau kios tempat melakukan usaha.

## 2. UangMuka

Pada KSU BMT-UMJ dalam murabahah tidak diisyaratkan uang muka dalam pembelian barang dagang tetapi jika pembelian barang untuk dipakai BMT UMJ mengisyaratkan adanya uang muka terlebih dahulu yaitu minimal uang muka Rp. 500.000,,dari harga barang tersebut.

## 3. Sanksi / Denda

Di KSU BMT-UMJ apabila anggota menunggak pembayaran sebanyak tiga kali secara berturut-turut maka akan dikenakan sanksi berupa denda 1% kali saldo pokok pembiayaan dan denda tersebut dimasukkan kedalam dana sosial (pihak BMT melakukan pendebitan terhadap rekening tabungan anggota tersebut).Sita jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak bisa bekerja sama dalam menyelesaikan masalahnya. Sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I,II,III keluar. Nasabah yang disita barang barang jaminan dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaan maka pihak KSU BMT-UMJ akan menawarkan barang tersebut untuk dijual sendiri oleh pihak nasabah atau dijualkan oleh pihak BMT untuk melunasi kewajibannya. Jika barang tersebut dijual oleh pihak BMT untuk melunasi pembiayaan yang dilakuka nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan.

#### **D. Proses Pembiayaan *Murabahah* pada KSU BMT-UMJ**

Proses pembiayaan merupakan pelaksanaan dari apa yang ada pada prosedur pembiayaan, proses pembiayaan meliputi aplikasi, analisis permohonan pembiayaan, penyusunan struktur pembiayaan, penyiapan dokumen pembiayaan, realisasi pembiayaan, pembinaan dan pengawasan serta penyelesaian pembiayaan.

Aplikasi berupa berkas-berkas calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *murabahah* pada KSU BMT-UMJ, setelah berkas ataupun syarat semua lengkap maka selanjutnya pihak BMT melakukan analisis permohonan pembiayaan dengan melakukan evaluasi kesesuaian kebijakan. Hal ini dilakukan oleh staf *Marketing* dan mendapatkan persetujuan dari *Manager*.

Setelah itu semua kemudian membentuk struktur pembiayaan dan penyiapan dokumen pembiayaan agar segera diproses pembiayaan tersebut, setelah semua penyiapan dokumen lengkap maka realisasi pembiayaan atau penyerahan uang tunai ataupun barang yang diinginkan nasabah.

Tahap selanjutnya yang dilakukan BMT terhadap pembiayaan yaitu dengan memberikan pengawasan terhadap pembiayaan tersebut agar tidak terjadinya wanprestasi terhadap pembiayaan tersebut, apabila terjadi wanprestasi maka BMT akan melakukan penyelesaian dengan memecahkan masalah pembiayaan tersebut.

Tak lain halnya dengan KSU BMT-UMJ yang memiliki produk tersebut, dimana seseorang menginginkan sesuatu barang namun KSU BMT-UMJ tidak begitu saja memberikan dana BMT, memiliki cara atau proses dalam

melakukan pembiayaan murabahah yaitu dengan melakukan pengajuan permohonan pembiayaan, melengkapi syarat dan aplikasi pembiayaan, melakukan survai terhadap calon nasabah dan sebagainya.<sup>15</sup>

Proses pembiayaan di KSU BMT-UMJ tidak sulit, apabila menginginkan pembiayaan murabahah maka datang ke BMT ataupun bisa melewati *Marketing* untuk mengajukan permohonan pembiayaan serta melengkapi segala syarat dan aplikasi pembiayaan yang terdapat pada BMT, setelah itu pihak BMT melakukan survai kepada nasabah dan hasil survai kepada nasabah dan hasil survai tersebut akan diberitahukan kepada nasabah melalui telepon.

Dari hasil wawancara tersebut penulis dapat melihat bahwasannya dalam proses pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ cukup baik dan dapat mempermudah nasabah yang ingin melakukan pembiayaan, walaupun terlihat cukup baik proses pembiayaan di KSU BMT-UMJ, namun BMT harus lebih selektif dalam melibatkan antara *manager* BMT, *manager marketing*, dan *manager sektor riel* bahkan nasabah itu sendiri untuk saling bekerjasama.

#### **E. Bentuk Wanprestasi Pembiayaan *Murabahah* di KSU BMT-UMJ**

Berkembangnya suatu lembaga keuangan akan semakin besar pula risiko yang akan dihadapi hal tersebut juga terjadi pada KSU BMT-UMJ, melihat banyaknya nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah maka resiko yang dihadapi semakin besar. Risiko ataupun masalah yang akan timbul adalah pembiayaan bermasalah pada produk murabahah, yang mana akan

---

<sup>15</sup>Hasil wawancara dengan Manager Marketing Bpk.Syaiful Bahri SE.Sy tanggal 9-10-2016.



menyebabkan ketidak stabilan pendanaan dari KSU BMT-UMJ, karena pembiayaan diberikan tidak dapat kembali dengan tepat waktu dan akan menimbulkan wanprestasi.

Pada KSU BMT-UMJ dari Tahun 2011-2014 terdapat pembiayaan murabahah bermasalah dapat dilihat dari tabel berikut ini :

**Tabel 4.1**

No.	Tahun	Jumlah Nasabah/mitra Pembiayaan Murabahah	Jumlah Nasabah/Mitra yang melakukan Pembiayaan Murabahah bermasalah
1.	2011	132	9
2.	2012	106	18
3.	2013	130	26
4.	2014	191	20

Sumber KSU BMT-UMJ<sup>16</sup>

Dari tabel diatas terlihat peningkatan nasabah/mitra yang melakukan wanprestasi dalam pembiayaan murabahah penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di KSU BMT-UMJ dikarenakan terjadinya keterlambatan membayar atau tidak membayar angsuran tepat pada waktunya karena rata-rata mitra atau nasabah ialah pedagang kecil masalah yang sering di hadapi BMT adalah masalah ekonomi, perolehan pendapatan penjualan yang sering tidak tertagih pembiayaannya dan untuk Usaha Mikro Kecil dan Menengah (selanjutnya disebut UMKM) karena sedang sakit atau ada anggota keluarga yang meninggal sehingga nasabah/mitra melakukan keterlambatan dalam pembayaran.

---

<sup>16</sup>Wawancara langsung dengan Ibu Juliana Veronica Ginting SE., Manager Sektor Riel BMT UMJ, pada tanggal 11 November 2016 11.30wib.

Penyebab terjadinya keterlambatan nasabah/mitra dikarenakan penjualan menurun bagi UMKM maka sulit untuk membayar angsuran yang dilakukan, dan bagi Non Usaha keterlambatan dikarenakan ada keluarga terdekat yang sakit atau meninggal.

Tidak terbayarnya angsuran dikarenakan nasabah/mitra sedang mengalami masa-masa sulit khusus UMKM terjadinya gulung tikar maka sulit untuk membayar angsuran.

Faktor penyebab nasabah/mitra yang melakukan wanprestasi Pembiayaan Murabahah ini terbagi 2 yakni :

- a. Faktor Internal yaitu penyalahgunaan pembiayaan, rendahnya tingkat pendidikan, karakter yang tidak baik, kesulitan ekonomi.
- b. Faktor Eksternal adalah faktor yang terjadi diluar jangkauan kemampuan dari debitur atau keadaan memaksa seperti keadaan perekonomian yang tidaks tabil.

Contoh Kasus : Bpk.X mengajukan pembiayaan murobahah pada BMT untuk keperluan membeli mesin air untuk usaha laundry Bpk.X, kemudian setelah pengajuan Bpk.X diterima BMT membelikan mesin air tersebut kemudian memberitahukan harga asli pembelian seharga Rp.3.000.000 pada Bpk.X lalu BMT memberikan harga jual pada Bpk.X seharga Rp.3.990.000. Bpk.X menyetujui harga jual tersebut adalah harga pokok dan margin keuntungan dari transaksi jual-beli, Bpk.X menyetujui selisih Rp.990.000 adalah keuntungan margin untuk BMT dengan jangka waktu yang diberikan selama 12 bulan dengan angsuran per bulan Rp.345.000. dalam pembiayaan murabahah ini

Bpk.X menjaminkan BPKB kendaraan roda dua jaminan ini dimaksudnya jika suatu saat terjadi cidera janji pembiayaan murabahah. Saat di pertengahan bulan pembayaran angsuran Bpk.X melakukan keterlambatan membayar dikarenakan terjadi penurunan pemasukan keuangan di laundry miliknya. Karena sudah terlambat membayar angsuran selama 3 bulan berturut pihak BMT menemui Bpk.X untuk bermusyawarah membicarakan angsuran yang terlambat tersebut. BMT member waktu 2 bulan agar Bpk.X dapat menulasi tunggakan yang selama ini tidak dibayarkannya. 2 bulan berlalu Bpk.X tidak dapat melunasi jumlah angsuran maka BMT pun mengeluarkan surat peringatan I kepada Bpk.X karena masih kekurangan uang Bpk.X pun menghiraukan surat peringatan I, setelah 3 bulan tidak ada tanggapan dari Bpk.X maka keluarlah surat peringatan II selama 3 bulan surat peringatan II tidak ditanggapi oleh Bpk.X maka keluarlah surat peringatan III. Surat peringatan I,II,III yang dikeluarkan BMT tidak ditanggapi oleh Bpk.X maka BMT melakukan tindakan mengambil barang jaminan menyarankan untuk Bpk.X yang menjual barang jaminan tersebut atau BMT, Bpk.X pun memberikan pada BMT yang menjualkan barang jaminan kemudian kelebihan uang dari barang jaminan tersebut dikembalikan kepada Bpk.X.

#### **F. Pengawasan Pembiayaan *Murabahah* di KSU BMT-UMJ**

Setelah adanya realisasi pembiayaan bukan berarti tugas BMT selesai begitu saja. Salah satu faktor penting yang harus dilakukan adalah dengan mengadakan fungsi pengawasan.

Pelaksanaan pengawasan pembiayaan pada KSU BMT-UMJ secara continue dilakukan guna menjamin pembiayaan serta menghindari tunggakan pembiayaan .pemberian pembiayaan oleh BMT mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dapat berpegaruh terhadap kesehatan BMT.

Oleh karena itu dalam pelaksanaan pelaksanaan BMT harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat.Mengingat bahwa pembiayaan bersumber dari dana masyarakat yang disimpan BMT, risiko yang dihadapi BMT berpengaruh pula pada dana masyarakat tersebut.

Dalam menekan risiko terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan murabahah KSU BMT-UMJ melakukan tindakan pengawasan dengan cara:

- a) Klasifikasi Nasabah, merupakan langkah dalam pelaksanaan pengawasan pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ, klasifikasi bertujuan untuk mengetahui karakter dari nasabah.
- b) Pelaksanaan inspeksi/pemantauan secara rutin, pelaksanaan inspeksi dilakukan terutama bagi nasabah yang sedang mengalami permasalahan sehingga BMT dapat segera membantu mencari jalan keluarnya.
- c) Peningkatan Pembinaan Nasabah, pelaksanaan pembinaan dapat dilakukan melalui pendekatan, bimbingan pelatiha singkat dengan tujuan agar usaha nasabah maju dan berkembang.
- d) Pendampingan, merupakan salah satu cara yang dilakukan KSU-BMT UMJ untuk mengurangi risiko yaitu jika nasabah tidak mampu

mengembalikan kewajibannya pada BMT tetapi nasabah tersebut mau berusaha melunasi.

Dari penjabaran tersebut penulis memberikan usulan kepada pengawasan

- a) *Manager Marketing* lebih teliti dalam mengklasifikasikan nasabah agar tidak salah dalam menentukan nasabah yang tepat atau tidak.
- b) Pemantauan dilakukan secara rutin dilakukan oleh *Manager Sektor Riel* guna mengetahui perkembangan dari nasabah.
- c) Peran pengawas intern lebih ditingkatkan guna menekan wanprestasi pembiayaan *murabahah*.

#### **G. Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan *Murabahah* di KSU BMT-UMJ**

Selanjutnya pada wanprestasi pembiayaan *murabahah* memerlukan penyelesaian demi kepentingan KSU BMT-UMJ. Langkah pencegahan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan BMT antara lain :

- a) Mentaati prosedur dan persyaratan pemberian pembiayaan.
- b) Tidak bersikap subyektif dalam pemrosesan proposal pembiayaan.
- c) Tidak bertindak spekulatif dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

Apabila telah terjadi pembiayaan bermasalah atau macet atau wanprestasi yang dilakukan nasabah, maka pihak KSU BMT-UMJ menempuh langkah sebagai berikut :

##### 1) Meneruskan Hubungan Nasabah

Apabila hasil analisis yang dilakukan KSU BMT-UMJ menunjukkan bahwa nasabah yang bersangkutan masih memiliki peluang cukup besar untuk meneruskan usahanya dengan baik, BMT dapat

mempertimbangkan untuk meneruskan hubungan ini dengan baik, nasabah harus mengembangkan rencana yang terarah, yang dapat menanggulangi penyebab timbulnya kemacetan pada pembiayaan yang disalurkan BMT. Dalam meneruskan hubungan ini *Manager Sektor Riel* harus mengusahakan agar BMT berada dalam posisi yang lebih unggul.

KSU BMT-UMJ akan melihat permasalahannya terlebih dahulu agar bisa melakukan penanganan secara tepat, cara lain menangani pembiayaan murabahah bermasalah yaitu dilakukan *rescheduling* dengan penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Jika nasabah tidak tepat waktu dalam pembayaran kewajibannya pada BMT maka dilihat dulu permasalahannya, BMT bisa memberikan jangka waktu pengembalian atau pengambil pokoknya saja.

## 2) Peringatan I,II,III

Cara yang dilakukan BMT dalam menangani resiko pembiayaan murabahah bermasalah dengan memberikan surat teguran atau peringatan bertahap. Surat peringatan akan diberikan kepada nasabah yang bermasalah sehingga mengakibatkan risiko pada KSU BMT-UMJ.

Surat peringatan akan dikeluarkan bertahap, jika surat peringatan I tidak dihiraukan maka akan dikeluarkan surat peringatan II dan jika

tetap tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan ke III jarak masing-masing surat peringatan adalah 3 bulan.

Tindakan yang dilakukan BMT dalam menangani nasabah yang melakukan wanprestasi adalah memberikan peringatan I, jika tidak dihiraukan maka akan diberikan peringatan II dan jika tidak dihiraukan lagi maka peringatan III dan akhir nasabah diminta menjual jaminan untuk melunasi hutangnya.

### 3) Penyitaan Barang Jaminan Pembiayaan

Jaminan yang dilakukan nasabah kepada KSU BMT-UMJ dapat dilakukan penyitaan. Kalaupun dengan terpaksa harus dilakukan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada nasabah memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Namun tetap dilakukan dengan cara-cara yang diajarkan dalam Islam.

Sita jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak bisa bekerjasama dalam menyelesaikan masalahnya. Sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I,II,III keluar. Nasabah yang disita barang jaminan dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaan maka pihak KSU-BMT UMJ akan menawarkan barang tersebut untuk dijual sendiri oleh pihak nasabah atau dijualkan oleh pihak BMT untuk melunasi kewajibannya. Jika barang tersebut dijual oleh pihak BMT untuk melunasi pembiayaan yang dilakuka nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan.

Jika jaminan disita dan nasabah tidak melunasi maka pihak BMT akan menawarkan barang jaminan tersebut dijual atau dijualkan.

Pada saat jatuh tempo nasabah belum melunasi seluruh kewajibannya kepada BMT, maka BMT memberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal jatuh tempo untuk menyelesaikannya.

Apabila setelah tenggang waktu berakhir dan Mitra belum melunasi seluruh kewajibannya, maka KSU BMT-UMJ berhak mengambil tindakan sebagai berikut :

- a. Mendebet atau mengalihkan Iuran Pinjaman Mitra menjadi milik Baitul Maal KSU BMT-UMJ.
- b. Bila Iuran Pinjaman Mitra tidak mencukupi, dan barang jaminan tidak tersedia, maka BMT berhak menarik barang-barang yang menjadi asset Mitra dan menjualnya untuk menyelesaikan tunggakan Mitra.
- c. Apabila ada hasil penjualan barang tersebut tidak mencukupi nilai saldo tunggakan dan denda, maka tetap Mitra berkewajiban melunasi sisa tunggakan.
- d. Apabila hasil penjualan barang tersebut nilainya diatas nilai saldo tunggakan dan denda, maka BMT akan mengembalikan sisanya kepada Mitra.

Apabila terjadi perselisihan, para pihak sepakat menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan, apabila upaya musyawarah tidak mencapai kata mufakat maka para pihak sepakat menyelesaikannya



melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional ( BASYARNAS) meskipun tahap itu tidak pernah dilakukan.



**AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH**  
**No : 001.300.12.00014/MBA-JM/BMT-UMJ/XII/2014**



**DASAR DAN LANDASAN AKAD**

**Firman Allah :**

*"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian) itu". (Al-Maidah : 1)*  
*"Cukupkanlah takaran, jangan kamu menjadi orang-orang yang merugi". (Asy-Syu'ara : 181)*

**Hadist Rasulullah :**

*Dari Abu Hurairah ra., bahwa Rasulullah SAW bersabda : "Barang siapa meminjam dengan tekad akan mengembalikannya, maka Allah akan membantu melunasinya, dan barang siapa meminjam dengan niat tidak mengembalikannya, maka Allah akan membuat usahanya bangkrut". (Al-hadist)*

Dengan memohon petunjuk dan ridho Allah SWT, pada hari ini **Kamis** tanggal **Delapan belas** bulan **Desember** tahun **dua ribu empat belas** Masehi (**18 Desember 2014 M**) bertepatan dengan tanggal **Dua puluh lima** bulan **Shafar** tahun **seribu empat ratus tiga puluh enam** Hijriyah (**25 Shafar 1436 H**), dilakukan Akad Perjanjian Ijarah Multijasa antara para pihak seperti tercantum di bawah ini :

1. Nama : Mukhtiar, SE.I., CHC., MM.  
Jabatan : Direktur Utama BMT, KSU BMT-UMJ.  
Alamat : Jl. KH. Ahmad Dahlan, Kampus Universitas Muhammadiyah, Cireundeu-Ciputat, Tangerang.

Bertindak untuk dan atas nama kepentingan KSU BMT-UMJ, selanjutnya disebut BMT.

2. Nama : xxxxxxxxxxxx.  
Tempat, tgl. lahir : xxxxx, xxx xxxxx xxxx.  
No. KTP/SIM : KTP. xxxxxxxxxxxxxxxx.  
Pekerjaan : xxxxxxxxxxxxxxxxx.  
Alamat Tinggal : xx.

Bertindak untuk dan atas nama sendiri, dan selanjutnya dalam akad ini disebut MITRA.

Kedua-belah pihak sepakat akan melaksanakan Akad Perjanjian ini dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan seperti tercantum di bawah ini :

**Pasal 1**  
**LANDASAN PERJANJIAN**

- (1) Perjanjian pembiayaan ini dilandasi oleh ketaqwaan kepada Allah SWT, amanah, saling percaya, kejujuran, rasa tanggung jawab, dan ukhuwah Islamiyah.
- (2) Permohonan dan penjelasan MITRA, sehingga BMT menetapkan bahwa MITRA dinilai layak untuk melaksanakan akad ini.
- (3) Akad Wakalah antara para pihak (terlampir) dengan No.: **001.300.12.00014/WKL-MBA/BMT-UMJ/XII/2014** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akad Murabahah ini.

**Pasal 2**  
**BARANG YANG DIPERJUAL-BELIKAN**

Barang yang diperjual-belikan antara BMT dan MITRA berupa **Pembelian mesin air**.

**Pasal 3**  
**HARGA BELI dan MARJIN KEUNTUNGAN**

Sesuai ketentuan hukum muamalah, pembiayaan oleh BMT kepada MITRA berlangsung sebagai berikut:

- (1) BMT sepakat untuk memberikan dana pembelian kepada MITRA nilai sebesar Rp. **3.000.000,-** (tiga juta rupiah).

- (2) BMT setuju mewakilkan kepada MITRA untuk membeli barang seperti disebut pada Pasal 2 dari pemasok dengan harga beli sebesar Rp. **3.000.000,- (tiga juta rupiah)** dan kemudian menjualnya kepada MITRA dengan harga jual sebesar Rp. **3.990.000,- (tiga juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah)**.
- (3) MITRA menyetujui bahwa harga jual tersebut adalah harga pokok dan margin keuntungan dari transaksi jual-beli.
- (4) Para pihak menyetujui bahwa selisih sebesar Rp. **990.000,- (sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah)** adalah margin keuntungan untuk BMT.
- (5) Penyerahan barang oleh pemasok kepada MITRA dilakukan dengan sepengetahuan BMT.

**Pasal 4**  
**JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN**

Para Pihak sepakat bahwa jangka waktu pembiayaan ini adalah selama **12 (dua belas) bulan** sejak ditandatanganinya akad ini sampai dengan akhir akad perjanjian pada tanggal **18 Desember 2015**.

**Pasal 5**  
**CARA dan JUMLAH PEMBAYARAN ANGSURAN**

- (1) MITRA berjanji melakukan pembayaran kepada BMT secara tunai dengan pola **angsuran bulanan** di Kantor BMT sebanyak **12 (dua belas)** kali angsuran dengan nilai angsuran per **bulan** sebesar Rp. **345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)**.
- (2) Pembayaran angsuran pertama dilakukan MITRA dimulai pada tanggal **18 Januari 2015** dan pembayaran angsuran selanjutnya dilakukan sesuai jadwal angsuran (terlampir).

**Pasal 6**  
**BIAYA ADMINISTRASI**

Terhadap akad ini MITRA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. **55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah)**.

**PASAL 7**  
**DANA TABARRU**

Terhadap pembiayaan ini MITRA bersedia membayar dana tabarru sebesar Rp. **15.000,- (lima belas ribu rupiah)**.

**Pasal 8**  
**JAMINAN PEMBIAYAAN**

- (1) Untuk menjaga amanah, Mitra bersedia menjaminkan sebuah 1 Berkas BPKB Kendaraan bermotor roda dua Merk Honda dengan nomor polisi B xxx WEW Tahun 2005 warna hitam nomor rangka xxxxxxxxxx nomor mesin xxxxxxxxxx atas nama xxxxxxxxxx pekerjaan Karyawan Swasta beralamat di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- (2) Jaminan dimaksud berlaku untuk pasal 3 ayat (3) dan pasal 10.

**PASAL 9**  
**IURAN PENJAMINAN dan INFAQ**

- (1) MITRA menyetujui untuk menyerahkan kepada BMT luran Penjaminan dengan setoran awal sebesar Rp. **25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)**, dan selanjutnya secara rutin menyetorkan sebesar Rp. **10.000,- (sepuluh ribu rupiah)** bersama pembayaran angsuran pembiayaan.
- (2) MITRA menyatakan dengan ikhlas untuk memberikan infaq melalui Baitul-Maal KSU BMT-UMJ sebesar Rp. **2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah)** yang dibayarkan rutin bersama pembayaran angsuran pembiayaan per bulan.
- (3) Kecuali Infaq, MITRA berhak menarik kembali saldo luran Penjaminan pada waktu MITRA telah menyelesaikan seluruh kewajiban angsuran pembiayaannya, atau dalam hal MITRA meninggal dunia BMT menyerahkan saldo luran Penjaminan kepada ahli warisnya yang sah.

**Pasal 10**  
**CIDERA JANJI DAN SANKSI**

- (1) MITRA dinyatakan cidera janji apabila:
  - a. MITRA telah memberikan dokumen dan keterangan yang tidak benar.
  - b. MITRA tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tepat pada waktunya dan atau selama tiga kali berturut-turut.
- (2) Dalam hal terjadi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a, maka BMT berwenang untuk memutuskan Akad Perjanjian Murabahah ini secara sepihak dan MITRA wajib mengembalikan seluruh biaya seperti tercantum pada Pasal 3 ayat (2).
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b, maka MITRA wajib menyelesaikan seluruh kewajibannya paling lambat tujuh hari kerja setelah tanggal atau jadwal angsuran yang tertunggak.
- (4) Apabila MITRA tidak melaksanakan kewajibannya, maka BMT mengenakan denda kepada MITRA sebesar 1% (satu persen) dari saldo pembiayaan.
- (5) Apabila pada saat jatuh tempo MITRA belum melunasi seluruh kewajibannya kepada BMT, maka BMT memberikan tenggang waktu selama tujuh hari kerja setelah tanggal jatuh tempo untuk menyelesaikannya.

- (6) Apabila setelah tenggang waktu berakhir dan MITRA belum melunasi seluruh kewajibannya, maka BMT berhak mengambil tindakan sebagai berikut :
- Mendebet atau mengalihkan luran Penjaminan MITRA menjadi milik Baitul Maal KSU BMT-UMJ.
  - Bila luran Penjaminan MITRA tidak mencukupi, dan barang jaminan tidak tersedia, maka BMT berhak menarik barang-barang yang menjadi asset MITRA dan menjualnya untuk menyelesaikan tunggakan MITRA.
  - Apabila hasil penjualan barang tersebut tidak mencukupi nilai saldo tunggakan dan denda, maka tetap MITRA berkewajiban melunasi sisa tunggakannya.
  - Apabila hasil penjualan barang tersebut nilainya di atas nilai saldo tunggakan dan denda, maka BMT akan mengembalikan sisanya kepada MITRA.

**Pasal 11**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Dalam pelaksanaan Akad Perjanjian ini tidak diharapkan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, dikarenakan dasar transaksi ini karena Allah semata-mata.

- Apabila terjadi perselisihan, para pihak sepakat menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan.
- Apabila upaya musyawarah dan kekeluargaan tidak mencapai mufakat maka para pihak sepakat menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS).

**Pasal 12**  
**PENUTUP**

Hal-hal yang belum diatur dalam Akad Perjanjian ini akan dimusyawarahkan oleh para pihak dan dituangkan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani bersama serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum sama dengan perjanjian ini.

Demikianlah perjanjian kerjasama ini dibuat dalam rangkap dua yang masing-masing dibubuhi meterai secukupnya. Para pihak menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa penandatanganan dilakukan tanpa unsur paksaan dari pihak manapun.

Semoga Allah SWT selalu memudahkan dan meridhoi segala ikhtiar kita, amin.

**PARA PIHAK YANG BERAKAD**

**KSU BMT-UMJ**

**M I T R A**

Mukhtiar, SE.I., CHC., MM.  
Direktur Utama KSU BMT-UMJ

xxxxxxxxxxxxxxxx

**SAKSI PIHAK I**

Juliana Veronika Ginting, SE.  
Manajer Sektor riil KSU BMT-UMJ

Syaiful Bahri, S.E.Sy.  
Manajer Pemasaran KSU BMT-UMJ

## Lampiran I

### Tabungan

Produk dana & Jasa

Layanan syariah untuk seluruh kebutuhan finansial anda

**KOPERASI BMT - UMI**

### Lembaga Keuangan Mikro Syariah

KSU BMT - UMI  
Universitas Muhammadiyah  
Jakarta

### TABUNGAN MANFAAT PENUH BERKAH

Tabungan merupakan layanan investasi, tabungan yang kami sediakan bagi anda sesuai dengan kebutuhan perencanaan keuangan. Dengan menggunakan prinsip wadi'ah atau mudharabah, dana anda akan kami investasikan ke berbagai bidang usaha yang halal dan thayyiban sesuai dengan prinsip syariah.

### SIMPANAN

Simpanan Masa Depan

Tabungan syariah yang mudah penyeterannya, serta penarikannya yang dapat dilakukan selama jam buka kas di kantor KSU BMT-UMU.

**Manfaat**

- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan\*
- Kemudahan dalam peryaluan zakat, infaq dan shodaqoh

**Karakteristik**

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp. 20.000,-
- Minimum setoran selanjutnya Rp. 10.000,-
- Bebas biaya administrasi bulanan

### Deposito Madani

Maslahat dalam berinvestasi

Layanan jasa tabungan yang kami rancang khusus untuk perencanaan dalam mempersiapkan pernikahan agar terwujud keluarga yang sakinah mawaddah warahmah.

**Manfaat**

- Dana aman dan tejamin dan di kelola secara syariah
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat di jadikan jaminan pembiayaan\*
- Fasilitas Automatic Roll Over (ARO)

**Karakteristik**

- Jangka waktu yang flexibel : 3,6 dan 12 bulan
- Dicairkan pada saat jatuh tempo
- Setoran deposito minimum Rp. 1.000.000,-
- Biaya materai Rp. 6000,-

Informasi Lebih lanjut :

**KSU BMT - UMI**  
Komplek Universitas Muhammadiyah Jakarta  
Jl. KH. Achmad Dahlan Cirebon, Ciputat  
Telp. 021-747 06 220  
085102425400

### SAPITRI

Simpanan Pendidikan Putra-Putri

Tabungan berjangka yang kami sediakan untuk perencanaan pendidikan putra putri anda dalam kepastian ercapaian target dana yang telah di tetapkan.

**Manfaat**

- Aman dan tejamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat di jadikan jaminan pembiayaan\*
- Kemudahan perencanaan keuangan mitra untuk pendidikan
- Jaminan pencapaian target dana

**Karakteristik**

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp. 50.000,-
- Minimum setoran selanjutnya Rp. 25.000,-
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat di ambil setiap semester sekolah
- Saldo tabungan tidak dapat di tarik sewaktu-waktu. Apabila itra melakukan penarikan di luar waktu yang telah di tentukan, maka akan di kenakan biaya administrasi

## SAHARA

### Simpanan Hari Raya



Tabungan untuk persiapan menyambut hari raya Idul Fitri yang hanya dapat di tarik selama bulan Ramadhan.

#### Manfaat

- Aman dan tejamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat di jadikan jaminan pebiayaan\*
- Kemudahan dalam penyuluran zakat, Infaq dan shodaqoh
- Kemudahan perencanaan dalam menyambut hari raya Idul Fitri

#### Karakteristik

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp.300.000,-
- Minimum setoran selanjutnya Rp. 20.000,-
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat diambil pada saat bulan Ramadhan
- Saldo tabungan tidak dapat di tarik sewaktu-waktu. Apabila Mitra melakukan akan di kenakan biaya administrasi

## TAFAGUR

### Tabungan Fasilitas Qurban



Layanan jasa tabungan yang kami rancang khusus untuk anda, sesuai dengan perencanaan dalam memudahkan ibadah qurban anda untuk menggapai kerhidoan laili.

#### Manfaat

- Aman dan tejamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat di jadikan jaminan pebiayaan\*
- Kemudahan dalam penyuluran zakat, Infaq dan shodaqoh
- Penawaran hewan qurban yang berkualitas dengan harga bersaing
- Adanya pelayanan antar hewan qurban pesanan sampai tujuan\*

#### Karakteristik

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp.100.000,-
- Minimum setoran selanjutnya Rp. 75.000,-
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat diambil pada saat bulan Dzulhijjah (bulan Haji)
- Saldo tabungan tidak dapat di tarik sewaktu-waktu. Apabila Mitra melakukan akan di kenakan biaya administrasi

## TAWAMAH

### Tabungan Walimah



Layanan jasa tabungan yang kami rancang khusus untuk perencanaan dalam mempersiapkan pernikahan agar terwujud keluarga yang sakinah mawaddah warahmah.

#### Manfaat

- Aman dan tejamin
- Bagi hasil yang kompetitif
- Dapat di jadikan jaminan pebiayaan\*

#### Karakteristik

- Berdasarkan prinsip syariah dan akad mudharabah muthlaqoh
- Minimum setoran awal Rp.250.000,-
- Minimum setoran selanjutnya Rp. 200.000,-
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat diambil ketika akan menikah
- Saldo tabungan tidak dapat di tarik sewaktu-waktu. Apabila Mitra melakukan akan di kenakan biaya administrasi

## BUNGKESMAS

### Tabungan Kesehatan Masyarakat



Layanan jasa tabungan plus asuransi kesehatan dan kecelakaan yang di desain khusus untuk meringankan kondisi keuangan mitra pada saat terkena musibah

#### Manfaat

- Santunan rawat inap rumah sakit,akibat sakit maupun kecelakaan\*
- Pergantian biaya pembedahan/operasi, akibat sakit maupun kecelakaan\*
- Santunan meninggal dunia/cacat tetap akibat kecelakaan\*
- Santunan pendapatan keluarga jika tertanggung meninggal dunia\*
- Santunan pemakaman meninggal dunia akibat kecelakaan\*

#### Karakteristik

- Memiliki dana cadangan kesehatan
- Memiliki dana cadangan pendidikan
- Memiliki jaminan kesehatan dan kecelakaan selama satu tahun penuh
- Premi sangat murah dan terjangkau

Nama : Juliana Veronika Ginting.SE

Tempat : KSU BMT-UMJ

Tanggal : 19 Oktober 2016 13.00-14.00

1. Seperti apakah bentuk pembiayaan *murabahah* di KSU BMT-UMJ ?

Jawaban :

Bentuk pembiayaannya biasa sama seperti di Perbankan Syariah, yaitu jual beli di KSU-BMT UMJ terbagi menjadi dua yaitu bentuknya konsumtif misalkan ada nasabah atau mahasiswa UMJ yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian laptop.

Yang kedua yaitu bentuknya produktif misalkan ada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk barang dagangan BMT akan melakukan akad tambahan yaitu akad wakalah atau akad mawakilkan nasabah yang membeli untuk barang dagang tersebut lalu BMT yang membayarkan.

2. Apa saja faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan *murabahah* di KSU BMT -UMJ ?

Jawaban :

Untuk karyawan UMJ sendiri dan nasabah Non Usaha tidak terlalu bermasalah atau sedikit yang melakukan wanprestasi di KSU BMT- UMJ faktor salah satu yang menyebabkan wanprestasi yakni dikarenakan sakit atau ada saudara dari mereka yang meninggal sehingga terjadinya keterlambatan dalam pembayaran angsuran.

Untuk UMKM ( Usaha Mikro Kecil Menengah ) BMT sering sekali menemukan banyak terjadinya wanprestasi itu disebabkan karena situasi

ekonomi, untuk disekitaran kampus UMJ sendiri karena mahasiswa libur perolehan pendapatan penjualan yang sedikit disebabkan sepi pembeli maka keterlambatan angsuran tidak dapat tertagih.

3. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ ?

Jawaban :

Proses Penyelesaian yang dilakukan KSU BMT-UMJ ada beberapa tahap yakni :

- 1) Memberikan surat peringatan I, II, III

Cara yang dilakukan BMT dalam menangani resiko pembiayaan murabahah bermasalah dengan memberikan surat teguran atau peringatan bertahap. Surat peringatan akan diberikan kepada nasabah yang bermasalah sehingga mengakibatkan risiko pada KSU-BMT UMJ. Surat peringatan akan dikeluarkan bertahap, jika surat peringatan I tidak dihiraukan maka akan dikeluarkan surat peringatan II dan jika tetap tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan ke III jarak masing-masing surat peringatan adalah 3 bulan.

- 2) Melakukan rescheduling

Penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Jika nasabah tidak tepat waktu dalam pembayaran kewajibannya pada BMT maka dilihat dulu permasalahannya, BMT bisa memberikan jangka waktu pengembalian atau pengambil pokoknya saja.



### 3) Penarikan barang jaminan

Sita jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak bisa bekerja sama dalam menyelesaikan masalahnya. Sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I,II,III keluar. Nasabah yang disita barang barang jaminan dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaan maka pihak KSU-BMT UMJ akan menawarkan barang tersebut untuk dijual sendiri oleh pihak nasabah atau dijualkan oleh pihak BMT untuk melunasi kewajibannya. Jika barang tersebut dijual oleh pihak BMT untuk melunasi pembiayaan yang dilakuka nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan.

### 4. Bagaimana prinsip dan ketentuan umum pembiayaan murabahah di KSU BMT-UMJ ?

Jawaban :

Beberapa ketentuan dalam pengajuan pembiayaan murabahah diantaranya :

#### 1) Jaminan dalam Murabahah

Di KSU BMT- UMJ jaminan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak contohnya BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor) kendaraan bermotor, AJB (Akta Jual Beli) Rumah atau Tanah, dan Sertifikat Rumah atau kios tempat melakukan usaha.

#### 2) Uang Muka

Pada KSU BMT- UMJ dalam murabahah tidak diisyaratkan uang mukadalam pembelian barang dagang, tetapi jika pembelian barang

untuk dipakai BMT UMJ mengisyaratkan adanya uang muka terlebih dahulu yaitu minimal uang muka Rp.500.000., dari harga barang tersebut.

### 3) Sanksi / Denda

Di KSU BMT-UMJ apabila anggota menunggak pembayaran sebanyak tiga kali secara berturut-turut maka akan dikenakan sanksi berupa denda 1% kali saldo pokok pembiayaan dan denda tersebut dimasukkan kedalam dana sosial (pihak BMT melakukan pendebitan terhadap rekening tabungan anggota tersebut). Sita jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak bisa bekerja sama dalam menyelesaikan masalahnya. Sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I,II,III keluar. Nasabah yang disita barang barang jaminan dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaan maka pihak KSU-BMT UMJ akan menawarkan barang tersebut untuk dijual sendiri oleh pihak nasabah atau dijual oleh pihak BMT untuk melunasi kewajibannya. Jika barang tersebut dijual oleh pihak BMT untuk melunasi pembiayaan yang dilakuka nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan.

Nomor : /KSU BMT-UMJ/III/2015  
Lampiran : 1 lembar.  
Perihal : Pemberitahuan Tunggakan

Tangerang Selatan, xx xxxxxxxx 20xx

Kepada Yth.  
xxxxxxxxxxxxxx  
di tempat.

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan Hormat,

Teriring salam dan doa kami sampaikan semoga Bapak/Ibu dalam keadaan sehat dan sukses dalam melakukan aktifitas sehari-hari. Amin.

Bersama ini kami beritahukan bahwa menurut pembukuan kami, Bapak/Ibu masih memiliki kewajiban angsuran yang tertunda dan harus dibayarkan sebesar **Rp. xxxxxxxx,- (xxxxxxxxxxxxxx)**.

Dengan perincian sebagai berikut :

<b>Hutang Pokok</b>	: Rp. xxxxxxxx,-
<b>Margin</b>	: Rp. xxxxxxxx,-
<b>Infak</b>	: Rp. xxxxxxxx,-
<b>Iuran Penjaminan</b>	: <u>Rp. xxxxxxxx,-</u> +
<b>Total hutang</b>	: Rp. xxxxxxxx,-

Mengingat saat ini angsuran Bapak/Ibu telah tertunda selama xx (xxxxxx) bulan, maka dengan ini kami sangat berharap Bapak/Ibu agar segera membayar angsuran yang tertunda tersebut.

Demikian pemberitahuan ini kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Hormat kami,

**Muktiar, SE. I., MM., CHC.**  
**Direktur Utama KSU BMT-UMJ**

Tembusan:

1. Pengurus KSU BMT-UMJ
2. Pengawas KSU BMT-UMJ;
3. Dewan Syariah KSU BMT-UMJ.

*Bismillahirrahmanirrahim*

Pada hari ini, Hari ..... Tanggal ..... bulan ..... Tahun ..... dengan ini menyatakan bahwa Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama :

Tempat tanggal lahir :

Alamat :

Pekerjaan :

Dengan ini mengakui bahwa Saya memiliki tanggungan kepada KSU BMT Universitas Muhammadiyah Jakarta dan sudah mencicil hutang saya selama ..... bulan dan masih tersisa selama..... bulan sejumlah Rp..... (.....).

Atas hutang tersebut diatas, Saya menyatakan kesanggupan untuk menyelesaikan pembayarannya dengan cara

[ ] Tunai selambat-lambatnya tanggal ..... bulan ..... tahun .....

[ ] Angsuran selama ..... kali/bulan, dari tanggal ..... s/d. tanggal ..... bulan ..... tahun .....

Apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan diatas, Saya tidak dapat menyelesaikan kewajiban tersebut maka Saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di KSU BMT Universitas Muhammadiyah Jakarta atau menyerahkan barang berupa ..... yang nilainya sesuai dengan hutang Saya di KSU BMT-UMJ.

Demikian Surat pernyataan dan pengakuan hutang ini dibuat dalam keadaan sadar, tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dapat dipergunakan sebagaimana semestinya.

Yang menyatakan,

Saksi

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## AKAD WAKALAH MURABAHAH

No.: 001.300.12.00014/WKL-MBA/BMT-UMJ/XII/2014

Dengan memohon petunjuk dan ridho Allah SWT, pada hari ini Kamis tanggal Delapan belas bulan Desember tahun dua ribu empat belas Masehi (18 Desember 2014 M) bertepatan dengan tanggal Dua puluh lima bulan Shafar tahun seribu empat ratus tiga puluh enam Hijriyyah (25 Shafar 1436 H), dilakukan Akad Perjanjian Ijarah Multijasa antara para pihak seperti tercantum di bawah ini :

1. Nama : Mukhtiar, SE.I., CHC., MM.  
Jabatan : Direktur Utama BMT, KSU BMT-UMJ.  
Alamat : Jl. KH. Ahmad Dahlan, Kampus Universitas Muhammadiyah, Cireundeu-Ciputat, Tangerang.

Bertindak untuk dan atas nama kepentingan KSU BMT-UMJ, selanjutnya disebut BMT.

2. Nama : xxxxxxxxxxxx.  
Tempat, tgl. lahir : xxxxx, xxx xxxxx xxxx.  
No. KTP/SIM : KTP. xxxxxxxxxxxxxxxx.  
Pekerjaan : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.  
Alamat Tinggal : xxx.

Bertindak untuk dan atas nama sendiri, dan selanjutnya dalam akad ini disebut MITRA.

Kedua-belah pihak sepakat akan melaksanakan Akad Perjanjian ini dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan seperti tercantum di bawah ini :

Para pihak sepakat melakukan Akad Wakalah Murabahah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. BMT memberikan uang kepada MITRA sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan sekaligus memberikan kuasa penuh kepada MITRA untuk membayar kepada PIHAK KETIGA, sebagaimana dibuktikan dengan dokumen dan atau bukti-bukti pendukung terlampir.
2. MITRA menyatakan telah menerima uang dari BMT-UMJ sebesar, Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan bersedia menyerahkan bukti pembayaran dari PIHAK KETIGA kepada BMT.
3. MITRA berjanji hanya menggunakan uang tersebut untuk keperluan seperti yang dinyatakan dalam kesepakatan ini.

Demikian Akad Wakalah Murabahah ini, para pihak menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa penandatanganan dilakukan tanpa unsur paksaan dari pihak manapun. Semoga Allah SWT selalu meridhoi segala ikhtiar kita, amin.

### PARA PIHAK YANG BERAKAD

KSU BMT-UMJ

MITRA

Mukhtiar, SE.I., CHC., MM.  
Direktur Utama KSU BMT-UMJ

xxxxxxxxxxxxxx

### SAKSI PIHAK I

Juliana Veronika Ginting, SE.  
Manajer Sektor riil KSU BMT-UMJ

Syaiful Bahri, S.E.Sy.  
Manajer Pemasaran KSU BMT-UMJ

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



**Rekyan Swasti Nariswari**

### Informasi

Alamat : Jl. Mawar Rt 001/002 No.87, Pasir Putih Sawangan Depok,16519  
Jawa Barat,Indonesia.  
No.Handphone : +62 - 8991176255  
E-mail : rekyan.swastin@gmail.com

### Biodata Pribadi

Usia : 23 tahun  
T.T.L : Bogor, 13 Juli 1993  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Status : Menikah  
No. KTP : 3276015307930003

### Riwayat Pendidikan

**MAN 7 Jakarta Tahun Ajaran 2010/2011**

### Pengalaman Kerja

1. Anggota Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah (IMM) 2012-sekarang.
2. Koordinator Lapangan dan Komunikasi Nasyi'atul Aisyiyah 2010-sekarang.
3. Bendahara Kelas Madrasah Aliyah Negeri 7 Jakarta 2010-2011
4. Anggota Club Taekwondo MAN 7 Jakarta 2009-2010
5. Anggota Keagamaan dan Ketuhanan SMP Negeri 9 Depok 2007-2008
6. Peerkonselor anak SMP Negeri 9 Depok 2006-2007
7. Dokter Kecil MI Muhammadiyah 2 Cipayung 2003-2004