

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Sejarah Berdirinya BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Berdirinya BMT Mubarakah Kudus bermula dari keprihatinan mahasiswa Kudus yang bergabung dalam Forum Ukhuwah Mahasiswa Islam Kudus. Mereka melihat fenomena banyaknya pengusaha kecil di Kudus yang kurang bisa mengembangkan usahanya karena kekurangan modal. Selain itu keyakinan bunga modal adalah riba membuat mereka enggan untuk berhubungan dengan bank konvensional. Kemudian para mahasiswa sepakat untuk mendirikan lembaga keuangan syariah yang membantu para pengusaha kecil tersebut.

Pada mulanya, BMT Mubarakah Kudus merupakan Unit Usaha Otonom (UUO) simpan pinjam berdasarkan syariah. BMT Mubarakah Kudus memperoleh dengan legalitas perizinan dari pemerintah melalui Surat Keputusan Deperinkop dan UMKM RI pada tanggal 26 Oktober 2004 dengan NO.118/BH/2H/E.1/X/2004 dan nomor SIUP: 501/660/11.25/PK/10/2007, nomor TDP: 11.25.2.65.00143 dan pada tanggal 9 Maret 2005 BMT Mubarakah menempati gedung baru dan beroperasi secara resmi pada tanggal 11 Maret 2005.¹

Dalam operasionalnya, BMT Mubarakah menggunakan prinsip bagi hasil (berdasarkan syari'at Islam). Sehingga dapat dijadikan lembaga alternatif bagi sebagian masyarakat Kudus yang tidak mau berhubungan dengan bank konvensional karena memandang bunga suatu riba.²

¹ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

² Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

2. Nama dan Alamat Instansi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Baitul Maal Wa Tamwil “Mubarakah” ini beralamat:

Alamat : Jl. Raya Kudus-Purwodadi Km.08
Nomor Telepon : (0291) 4247766
Kelurahan : Undaan Lor
Kecamatan : Undaan
Kabupaten / Kota : Kudus
Provinsi : Jawa Tengah

3. Visi, Misi dan Motto BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Dalam menjalankan usahanya BMT Mubarakah berpedoman pada Visi, Misi, dan Motto. Adapun Visi, Misi, dan Motto BMT Mubarakah yang dijalankan adalah:

a. Visi

Menjadikan BMT Mubarakah sebagai Lembaga Keuangan Syari’ah Terpercaya Pilihan Ummat.

b. Misi

- a) Menjadikan kegiatan usaha yang berpegang teguh pada ketentuan syari’ah.
- b) Menjadi meditor antara *Shahibul Maal* dan *Mudharib* dalam rangka kepentingan ekonomi bersama berdasarkan prinsip kemitraan, keadilan, keterbukaan dan amanah.
- c) Menggunakan sumber daya manusia yang profesional dalam menjalankan operasional lembaga keuangan Syari’ah
- d) Memberikan pelayanan yang cepat, tepat, ramah dan Islami tanpa mengabaikan kehati-hatian.

c. Motto

Motto dari BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah Aman dan Bersahabat.³

³ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

4. Letak Geografis BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

BMT Mubarakah Kudus berlokasi di Jl. Raya Kudus-Purwodadi Km. 08 Undaan Lor Kudus 59372. Telp. (0291) 4247766
Telp/ fax. (0291) 4247937. E-mail : mubarakahgroup05@gmail.com.
Web : www.bmt-mubarakah.blogspot.com.⁴

Adapun batasan-batasannya adalah sebagai berikut:

1. Sebelah Timur berbatasan dengan mini market
2. Sebelah Barat berbatasan dengan selep
3. Sebelah Utara berbatasan dengan Koperasi Unit Desa Undaan
4. Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah warga.

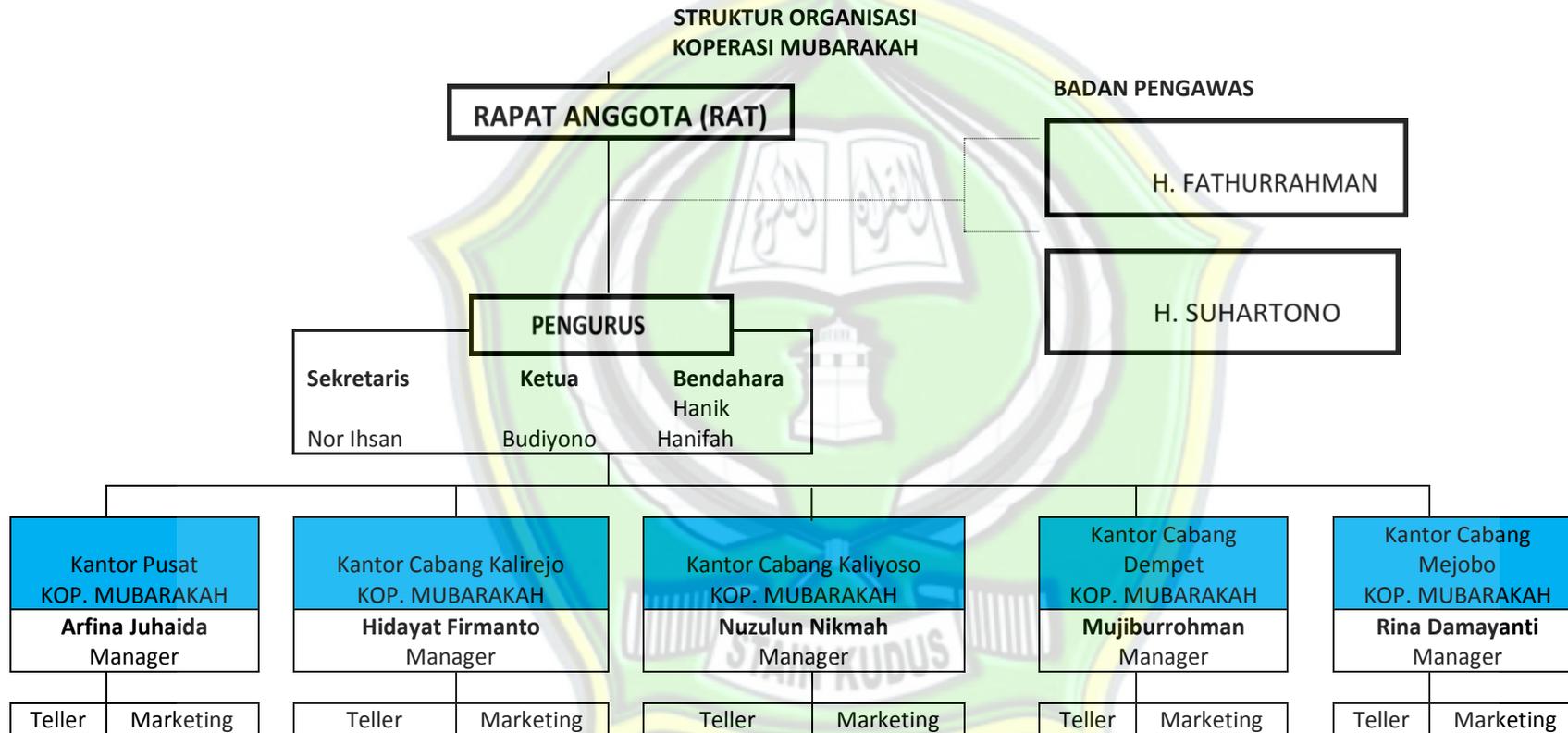
5. Struktur Organisasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Struktur organisasi adalah kerangka antara satu satuan organisasi yang didalamnya terdapat pejabat. Tugas serta wewenang masing-masing mempunyai peran tertentu dalam ketentuan yang utuh. Struktur organisasi merupakan suatu petunjuk bagaimana tugas dan tanggung jawab antara anggota-anggotannya, sehingga dapat memudahkan pimpinan dalam pengawasan maupun meminta pertanggung jawaban pada bawahannya.

Adapun struktur organisasi BMT Mubarakah hampir sama dengan struktur organisasi yang ada pada koperasi lainnya, dimana kekuasaan tertinggi terletak pada Rapat Anggota Tahunan (RAT) dengan dipantau oleh dewan pengawas syari'ah. Adapun susunan pengurus dan struktur organisasi yang ada di BMT Mubarakah Kudus adalah sebagai berikut:

⁴ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

Gambar 4.1
Struktur Organisasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus⁵



⁵ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

Keterangan:

Pengurus

Pembina : Dinas PERINKOP dan UMKM Kab. Kudus

Badan Pengawas : 1. H. Fathurrahman
2. H. Suhartono

Ketua : Budiyono, AMd

Sekretaris : Nor Ihsan, AMd

Bendahara : Hanik Hanifah, AMd

Manager : Nor Ihsan, AMd

Pembukuan : Subchan

Teller : 1. Ghurrotus Tsaniyah S.Kom
2. Puji Astuti

Marketing : 1. Suprayekno, A.Mk
2. Andi Setiawan S.E
3. Miftahul Ulum, AMd
4. Noor Aziz

1. Kantor Cabang Kalirejo

Manajer : Imam Sahal, S.E.Sy

Teller dan Pembukuan : Aminatul Khulum, S.E.Sy

Marketing : Ana Nihayah, S.E.Sy

2. Kantor Cabang Kaliyoso

Manajer : Nuzulun Nikmah, S.E.Sy

Teller dan Pembukuan : Zaenab

Marketing : Fauzul Khusna, S.E.Sy

3. Kantor Cabang Dempet

Manajer : Mujiburrohman

Teller dan Pembukuan : Istifaidah, S.E.Sy

Marketing : Mujib Rohman, S.Kom.I

4. Kantor Cabang Mejobo

Manajer : Rina Damayanti S.E.Sy

Teller dan Pembukuan : Fitriyah
Marketing : Rofiqoh Noor Azizah, S.E.Sy

6. Ruang Lingkup Wewenang dan Mekanisme

a. Pengurus

1) Hubungan Pengurus

- a) Bertanggung jawab kepada : Rapat Anggota Tahunan (RAT)
- b) Membawahi : Pengelola BMT Mubarakah Undaan Kudus

2) Tugas Pengurus

- a) Menyusun atau merumuskan arah kebijakan umum BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus sesuai amanah Rapat Anggota Tahunan (RAT).
- b) Mengawasi dan mengevaluasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- c) Ikut serta dalam mensosialisasikan BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- d) Menyelenggarakan rapat pengurus dan atau pengelola untuk mengevaluasi laporan bulanan dan kinerja BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- e) Menyelenggarakan Rapat Anggota Tahunan (RAT) BMT Mubarakah tiap tahun.
- f) Memberikan validasi pada berkas pembiayaan yang diajukan oleh manager.
- g) Membina jaringan terhadap lembaga atau instansi terkait dan pihak ketiga dalam hal penggalangan dana atau pinjaman.⁶

⁶ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

- 3) Wewenang Pengurus
 - a) Mengangkat dan memberhentikan karyawan BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
 - b) Memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh pengelola BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
 - c) Mengesahkan laporan bulanan yang diajukan setiap manager setiap bulan.
- b. Manager Pemasaran
 - 1) Atasan langsung : Pengurus
Bawahan langsung : Manajer Cabang
 - 2) Tugas
 - a) Melaksanakan dan menjabarkan kebijakan umum di bidang pemasaran yang ditetapkan oleh pengurus.
 - b) Memimpin dan mengarahkan teknis operasional sesuai dengan kebijakan umum yang ditetapkan pengurus.
 - c) Bersama manger cabang menyusun *Job Description* dan *Time Scedhule* pemasaran yang berhubungan dengan *Budget* BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
 - d) Membuat laporan secara periodik kepada pengurus.
 - e) Memeriksa kebenaran laporan cabang.
 - 3) Wewenang
 - a) Berhak memberi teguran, kritik terhadap manajer cabang dalam rangka memacu kreatifitas dan membentuk etos kerja yang baik dan profesional.
 - b) Mendisposisi berkas permohonan pembiayaan cabang.
 - c) Mengatur tata cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan manager cabang.⁷
- c. Manager administrasi dan pembukuan
 - 1) Atasan langsung : Manajer Pemasaran
Bawahan langsung : Teller

⁷ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

2) Tugas

- a) Melaksanakan dan menjabarkan kebijakan umum yang telah diberikan oleh pengurus.
- b) Menyusun dan mengusulkan kepada pengurus tentang perubahan:
 - Biaya operasional
 - Struktur perubahan gaji dan tunjangan karyawan
 - Biaya lain.
- c) Mengelola dan mengawasi pengeluaran dan pemasukan biaya harian BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- d) Mengawasi kelengkapan bukti-bukti mutasi, kas cabang, serta pencatatannya.
- e) Membuat laporan secara rutin kepada pengurus.
- f) Menyusun kriteria pembiayaan tidak lancar, macet dan pembiayaan tak tertagih.
- g) Memeriksa kebenaran laporan keuangan cabang.

3) Wewenang

- a) Bersama manager cabang mengajukan daftar penghapusan pembiayaan kepada pengurus dengan memperhatikan aturan yang berhubungan dengan hal tersebut.
- b) Melakukan koordinasi terhadap teller yang berkaitan dengan administrasi dan pembukuan.
- c) Mengatur distribusi pembukuan, inventarisasi dan perlengkapan kantor.
- d) Mengusulkan pengadaan dan renovasi.
- e) Melakukan pengawasan atas administrasi dan pembukuan kantor cabang.
- f) Mengelola dan mengawasi pengeluaran dan pemasukan biaya harian BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- g) Mendokumentasikan berkas pembiayaan.
- h) Inventarisasi surat masuk dan surat keluar.

- i) Menyusun sistem personalia.
- d. Teller
 - 1) Atasan langsung : Manajer Pemasrana
Bawahan langsung : *Teller* Cabang
 - 2) Tugas
 - a) Melaksanakan dan mejabarkan kebijakan teknis yang telah dijabarkan oleh pengurus.
 - b) Bersama manager administrasi dan pembukuan menyusun dan mengusulkan rancangan anggota kepada pengurus.
 - c) Menandatangani pengambilan dan penyetoran uang dari cabang.
 - 3) Wewenang
 - a) Mengatur distribusi keuangan.
 - b) Berhak memberi teguran, kritikan saran terhadap cabang dalam rangka memacu produktivitas dan membentuk etos kerja yang profesional.⁸

7. Produk dan Jasa BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Secara kelembagaan BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus yang telah disahkan oleh pemerintah melalui Surat Keputusan Deperinkop dan UMKM No.118/BH/2H/E.1.X.2004 mempunyai beberapa produk yang terbagi menjadi produk simpanan (*Funding*) dan pembiayaan (*Financing*).

1. Produk-Produk Simpanan (*Funding*)⁹

a. Simpanan Harian Mubarakah

Merupakan penerimaan dana dari para anggota yang diambil langsung oleh petugas lapangan atau anggota yang datang langsung ke kantor BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.

⁸ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

⁹ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

Syarat dan prosedur menjadi anggota Simpanan Harian Mubarakah adalah sebagai berikut:

- 1) Dari pihak penabung memberikan fotocopy identitas berupa KTP atau identitas lain yang masih berlaku, kemudian mengisi formulir permohonan tabungan yang kemudian mengisi formulir permohonan tabungan yang sudah disediakan bagian pelayanan nasabah, setelah selesai petugas membuka rekening baru. Selanjutnya petugas memberi buku tabungan kepada nasabah dengan terlebih dahulu mengisi saldo awal Rp 5.000. untuk penyimpan atau penabung yang datang langsung ke kantor BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus langsung dilayani oleh petugas *Front Office*. Sedangkan untuk para pedagang yang ada di pasar-pasar akan dilayani oleh bagian lapangan atau marketing dan melakukan pengambilan uang tiap hari atau mingguan dan selanjutnya.
- 2) Marketing atau petugas *Front Office* melakukan penyetoran ke bagian kas dengan melampirkan bukti setoran simpanan secara lengkap.
- 3) Bagian kas mencatat dalam buku kas harian berdasarkan nomor rekening yang sudah ada.
- 4) Setelah dilakukan pencatatan bukti setoran dijadikan satu dengan transaksi-transaksi lain sesuai dengan tanggal penerimaan.¹⁰

Bagi anggota yang ingin melakukan pengambilan simpanan dan penutupan buku tabungan, maka dapat datang langsung ke kantor BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus atau melalui marketing atau petugas *Front Office*. Apabila ingin melakukan penutupan maka harus menyisahkan saldo minimal sebesar Rp. 5000.

¹⁰ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

Bagi anggota yang kehilangan buku tabungan, maka segera datang langsung ke kantor BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus atau melapor kepada marketing atau petugas *Front Office* untuk mendapatkan buku tabungan pengganti dengan biaya ganti buku sebesar Rp. 5000.

b. Simpanan Berjangka Mubarakah (Deposito)

Merupakan produk simpanan anggota dengan ketentuan yang menginvestasikan dananya dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktunya adalah 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

Adapun tingkat *Margin* atau bagi hasilnya sebagai berikut:

- 1 bulan : Nisbah anggota 31 % dan nisbah BMT 69%
- 3 bulan : Nisbah anggota 37 % dan nisbah BMT 63%
- 6 bulan : Nisbah anggota 46 % dan nisbah BMT 54%
- 12 bulan : Nisbah anggota 57 % dan nisbah BMT 43%

Syarat dan prosedur penyetoran deposito adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak ketiga atau deposan menyerahkan fotocopy KTP atau identitas yang masih berlaku serta mengisi formulir permohonan secara lengkap.
- 2) Setoran minimal Rp. 500.000,00 kemudian bagian *Customer Service* atau pelayanan nasabah mengadakan wawancara dengan deposan atau investor meliputi:
 - a) Tujuan penempatan
 - b) Jangka waktu penempatan
 - c) Nisbah bagi hasil Deposito atau Simpanan Berjangka
 - d) Ketentuan yang harus dipatuhi sesuai dengan peraturan yang ada
 - e) Setelah diteliti dan sudah benar maka dibuatkan slip penerimaan uang Deposito.

- 3) Pihak ketiga kemudian menyerahkan dananya kepada pihak BMT melalui bagian kas sesuai dengan slip setoran deposito.
- 4) Sesuai dengan bukti penyetoran dan bagian kas (Teller) dimasukkan dalam register dan dibuatkan sertifikat deposito bagian administrasi.
- 5) Bagian kas mencatat dalam buku kas harian dan kemudian diberikan data ke bagian pembukuan untuk dilakukan pencatatan.¹¹

Sedangkan untuk pengambilan deposito atau simpanan berjangka syarat dan prosedurnya :

- 1) Pihak ketiga atau deposan terlebih dahulu melakukan pemberitahuan ke bagian kas bahwa dana yang diinvestasikan akan diambil dalam jangka waktu yang sudah ditetapkan.
- 2) Bagian kas menyiapkan dana sebesar deposito pengambilan tersebut sesuai tanggal yang sudah disepakati.
- 3) Pihak deposan menyerahkan sertifikat deposito kepada direksi melalui bagian kas untuk ditandatangani sebagai bukti kebenarannya dan dibuatkan slip pengambilan dana deposito secara tunai.
- 4) Bagian kas menerima slip pengambilan tunai untuk ditandatangani oleh deposan dan menyerahkan dana tersebut sesuai dengan slip pengambilan.
- 5) Bagian kas mencatat ke buku kas harian dengan melampirkan sertifikat deposan beserta slip pengambilannya untuk ditandatangani direksi.
- 6) Bagian pembukuan melakukan pencatatan berdasarkan data dari lampiran buku kas harian.

¹¹ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

c. Simpanan Berhadiah

Merupakan jenis simpanan yang dibayarkan pada waktu 1 bulan sekali dan dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 10 setiap bulannya dengan jumlah setoran Rp. 100.000,00 perbulan Selama satu periode (24 bulan). Namun jenis simpanan ini tidak dapat diambil sewaktu-waktu dan hanya dapat diambil pada akhir periode pengundian.

Dan setiap bulan akan diundi jika telah mendapatkan anggota minimal 100 orang. Dengan hadiah sebesar Rp. 100.000,00 setiap bulanya dan hadiah utama 1 buah lemari es, 1 buah mesin cuci, dan 1 buah sepeda, serta hadiah menarik lainnya yang akan diundi pada akhir periode.

Bagi peserta yang sampai akhir periode tidak pernah mendapatkan hadiah, maka masing-masing tetap mendapatkan bonus sebesar Rp. 150.000,00. Syarat dan prosedurnya sama dengan Simpanan Harian Mubarakah.

d. Simpanan Idul Fitri

Produk simpanan yang akan membantu memenuhi kebutuhan di hari raya idul fitri. Setoran simpanan idul fitri sebesar Rp. 200.000 perbulan selama 10 bulan, dan penarikan dilakukan dibulan ramadhan.

2. Produk-Produk Pembiayaan (*Financing*)¹²

Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus dengan pihak lain yang mewajibkan pihak penerima pembiayaan untuk melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian margin dan bagi hasil.

Adapun pembiayaan pada BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus melayani pembiayaan antara lain:

¹² Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

a. Pembiayaan untuk Modal Kerja

Pembiayaan untuk modal kerja ini merupakan pembiayaan yang menggunakan *Akad Mudharabah*. Pembiayaan Mudharabah yaitu akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shohibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Pembiayaan mudharabah pada BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus diperuntukkan bagi para pedagang, petani, atau masyarakat umum yang berada di wilayah disepuluh kabupaten kudus.

Adapun syarat-syarat serta prosedurnya yaitu:¹³

- 1) Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan diberikan blanko permohonan dan diisi lengkap sesuai dengan biodata asli. Serta menyerahkan fotocopy KTP, fotocopy KK, fotocopy agunan, cek fisik (gesek nomor mesin dan nomor rangka).
- 2) Permohonan oleh petugas lapangan diserahkan ke bagian pembiayaan untuk diteliti keabsahannya, yaitu berupa pengecekan agunan dan lain-lain agar sesuai dengan ketentuan yang ada.
- 3) Permohonan pembiayaan yang diajukan melebihi batas yang ditentukan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus harus ada jaminan.
- 4) Khusus nasabah baru perlu diadakan survey oleh bagian pembiayaan untuk diteliti kelayakannya yang kemudian dievaluasi oleh pengurus tentang agunan yang diserahkan.
- 5) Setelah diadakan konfirmasi dari pihak survey dengan bagian pembiayaan maka bagian pembiayaan memberikan rekomendasi dengan menyetujui atau menolak pada lembar permohonan pembiayaan.

¹³ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

- 6) Selanjutnya diteruskan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan dengan melampirkan data-data lengkap beserta jaminannya (jaminan harus ada nama sendiri dan masanya masih berlaku).
- 7) Setelah mendapat persetujuan dari direksi, bagian pembiayaan dibuatkan akad pembiayaan atau surat-surat perjanjian aksesoris lain yang bersifat mengikat agunannya.
- 8) Apabila pihak penerima pembiayaan atau nasabah tidak keberatan dengan ketentuan atau aturan-aturan yang ada pada akad pembiayaan maka terjadiah transaksi pembiayaan yaitu dengan menyerahkan persetujuan pembiayaan ke bagian kas untuk merealisasikannya.
- 9) Apabila berkas surat perjanjian atau akad pembiayaan yang sudah lengkap atau benar maka oleh bagian pembiayaan diajukan ke direksi untuk diminta tandatangan atas dikeluarkannya realisasi pembiayaan.
- 10) Surat akad pembiayaan ditandatangani direksi disimpan oleh bagian pembiayaan, jaminan atau agunan disendirikan dan disimpan pada berkas yang telah terlebih dahulu dicatat pada buku jaminan.

b. Pembiayaan untuk Konsumsi

Pembiayaan untuk konsumsi ini merupakan pembiayaan yang menggunakan *Akad Murabahah*. Pembiayaan murabahah merupakan transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*Margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam murabahah bank syariah dapat bertindak sebagai penjual, dan juga pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada supplier untuk dijual kepada nasabah.

Dalam pembiayaan untuk modal kerja maupun konsumtif, pihak penerima pembiayaan dapat memilih untuk melunasi kewajibannya menggunakan 2 sistem, yaitu:

a. Pembiayaan Bulanan

Yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan sistem angsuran (3, 6, 12, dan 24 bulan) dan pembayaran dilakukan setiap bulan sesuai dengan ketentuan BMT Mubarakah. Dengan bagi hasil 2,7% perbulan dan dikenakan biaya administrasi sebesar 3% dan simpanan wajib 1% dari total pembiayaan.

b. Pembiayaan Musiman

Yaitu pembayaran yang dilakukan dengan cara diangsur bagi hasilnya saja sedangkan pokoknya dilunasi sesuai jatuh temponya. Dengan bagi hasilnya 3,75% perbulan dan dikenakan biaya administrasi sebesar 3% serta simpanan wajib 1%.

Pembiayaan ini biasanya diperuntukkan bagi para anggota yang usahannya bersifat musiman seperti petani, pedagang, dan lain-lain. Dengan jangka waktu maksimal 4 bulan. Syarat-syarat serta prosedurnya antara lain:¹⁴

- 1) Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus menyerahkan fotocopy KTP, fotocopy KK, fotocopy STNK, fotocopy agunan dan aslinya, cek fisik (gesek nomor mesin dan nomor rangka).
- 2) Mengisi aplikasi permohonan secara lengkap sesuai dengan biodata aslinya dengan di bantu oleh bagian *Customer Service*.
- 3) *Customer Service* mengecek kelengkapan dokumen dan diadakan survey bagi nasabah baru.

¹⁴ Dokumentasi BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 06 Maret 2017

- 4) Setelah diadakan konfirmasi dari bagian survey dan bagian pembiayaan maka bagian pembiayaan memberikan rekomendasi dengan menyetujui atau menolak lembar permohonan pembiayaan
- 5) Selanjutnya diteruskan kepada direksi untuk mendapat persetujuan.
- 6) Setelah diajukan direksi, maka dibuatkan akad pembiayaan dan diajukan kembali kepada direksi untuk dimintakan tandatangan agar dikembalikannya realisasi pembiayaan.
- 7) Surat akad yang telah ditandatangani direksi dicatat dan disimpan oleh bagian pembiayaan dan agunannya disendirikan dan disimpan pada brangkas.

3. Fasilitas dan jasa

Selain simpanan dan pembiayaan, BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus juga memberikan fasilitas dan jasa yaitu:

a. Pembayaran rekening listrik telepon, dan lain-lain

Bagi nasabah yang tidak sempat membayar rekening listrik, telepon, internet dan PDAM, dengan mempunyai tabungan di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus nasabah akan mendapatkan fasilitas dan jasa tersebut dengan memotong saldo simpanan dengan membuat kesepakatan terlebih dahulu.

b. Layanan prima

Bagi nasabah yang tidak sempat datang ke kantor BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, maka dengan menelpon BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus maka akan didatangi untuk mendapatkan pelayanan transaksi yang diinginkan.

8. Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah Di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.

a) Mudharabah

Dalam prakteknya, dimana pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus bertindak sebagai *shohibul maal* dan anggota (penerima pembiayaan) sebagai *mudhorib* yang menjalankan usaha dan manajemennya. Keuntungan secara mudharabah ini kemudian dibagi berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. Bila kemudian ada kerugian, maka itu ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat dari kelalaian si pengelola. Namun jika kerugian karena kecurangan atau kelalaian pihak pengelola, maka si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Jadi, esensi dari kontrak mudharabah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah kerja sama untuk mencapai profit berdasarkan akumulasi komponen dasar dari pekerjaan dan modal dimana keuntungan ditentukan melalui kedua komponen ini.

Risiko juga menentukan keuntungan (profit) dalam kontrak mudharabah, dimana pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus menanggung risiko kerugian dari modal yang telah diberikan, sedang pihak nasabah menanggung risiko tidak mendapatkan keuntungan dari hasil pekerjaan dan usaha yang telah dijalankannya, dengan catatan apabila kerja sama tersebut tidak menghasilkan keuntungan.

Pembiayaan mudharabah dan murabahah mulai beroperasi di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus setelah mendapatkan perizinan dari pemerintah untuk menempati gedung baru dan beroperasi secara resmi pada tanggal 11 Maret 2005 sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan prosentase pembiayaan mudharabah dan murabahah lebih unggul produk dengan skema jual beli (murabahah) dikarenakan keuntungan yang jelas dalam produk tersebut, sementara risiko yang mungkin terjadi sangatlah

kecil. Beberapa faktor yang mempengaruhi rendahnya pembiayaan mudharabah diantaranya:

1. Ketidakefektifan pembiayaan mudharabah. Pembiayaan mudharabah tidak menyediakan berbagai macam kebutuhan dari pembiayaan ekonomi kontemporer.
2. Berkaitan dengan pengusaha, yaitu keterlibatan BMT dengan kegiatan usahanya, ini menyebabkan tidak berkembangnya usaha tersebut, dikarenakan para pengusaha tersebut merasa tidak bebas melakukan kegiatan usahanya.
3. Pembiayaan mudharabah memiliki risiko yang tinggi dibanding dengan pembiayaan lain seperti murabahah, karena dari pihak BMT menyerahkan modal kerja tidak disertai dengan jaminan. Maka dari itu pihak BMT harus benar-benar teliti dalam hal memilih para mudhorib yang akan diberi modal kerja.

Contoh kasus pembiayaan mudharabah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus :

BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus melakukan kerja sama usaha dengan Bapak Andi pedagang perlengkapan sekolah di pasar menggunakan akad mudharabah (BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus sebagai pengelola dana). BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus memberikan modal kepada Bapak Andi sebesar Rp. 10.000.000 sebagai modal usaha pada tanggal 1 januari 2015 dengan nisbah bagi hasil BMT : Andi = 30% : 70%. Pada tanggal 31 februari 2015, Andi memberikan laporan laba rugi penjualan perlengkapan sekolah sebagai berikut :

Penjualan	= Rp. 10.000.000
Harga Pokok Penjualan	= (Rp. 700.000)
Laba Kotor	= Rp 300.000
Biaya-biaya	= Rp 100.000
Laba bersih	= Rp 200.000

Jawab :

a. Profit Sharing

BMT = 30 % x Rp 200.000 (Laba Bersih) = Rp 60.000

Andi = 70 % x Rp 200.000 = Rp 140.000

b. Revenue Sharing

BMT = 30 % x Rp 300.000 (Laba Kotor) = Rp 90.000

Andi = 70 % x Rp 300.000 = Rp 210.000

b) Murabahah

Dalam prakteknya BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus bertindak sebagai penjual tetapi tidak dilakukan secara langsung. BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus hanya menalangi (menyediakan modal) untuk pembelian barang modal yang diajukan oleh nasabah untuk kemudian nasabah membeli sendiri barang modal yang dikehendakinya. Jumlah kewajiban yang harus dibayar kepada BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah jumlah harga barang modal dan *mark up* (keuntungan) yang telah disepakati. BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dinaikkan.

Alasan pembiayaan murabahah lebih unggul dibandingkan dengan pembiayaan lain diantaranya :

1. Produk murabahah mudah difahami oleh BMT dan masyarakat sekaligus oleh karena itu produk ini mudah di sosialisasikan.
2. Karena bentuknya yang mudah difahami, maka juga mudah dilakukan perhitungan, sehingga produk murabahah relative mudah dijual dan sekaligus mengandung risiko kecil dimata lembaga keuangan syariah atau BMT.

Contoh kasus pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus :

Jika melakukan pembiayaan sebesar Rp. 1.500.000 dengan jangka waktu 3 bulan dan estimasi biaya operasional di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus sebesar 1,5 % dan target volume

pembiayaan sekitar 40 orang dan angsuran perbulan sebesar Rp. 541.250;. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut:

Diketahui :

Harga beli : Rp. 1.500.000

Jangka waktu : 3 bulan

Estimasi biaya operasional : 1,5 %

Target volume pembiayaan : 40 orang

Angsuran perbulan : Rp. 541.250;.

Jawab :

Keuntungan = $\text{Angsuran Perbulan} - \frac{\text{Jumlah Pembiayaan}}{\text{Jangka waktu}}$

$$= 541.250 - \frac{1.500.000}{3}$$

$$= 541.250 - 500.000$$

$$= 41.250$$

Cost Recovery = $\frac{\text{Estimasi Biaya Operasional}}{\text{Target Volume Pembiayaan}}$

$$= \frac{1,5\%}{40}$$

$$= 0,00038$$

Margin = $\frac{\text{Cost Recovery} + \text{keuntungan} + 100\%}{\text{Harga Beli}}$

$$= \frac{0,00038 + 41.250}{1.500.000}$$

$$= 0,0275 \times 100\%$$

$$= 27,5\%$$

B. Deskripsi Data Penelitian

1. Data Risiko Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah Di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Adapun pembiayaan *Mudharabah* di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah sebagai berikut:

a) Prosedur Pembiayaan Mudharabah

Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah, perlu adanya prosedur dan perjanjian antara pihak BMT (*shahibul mall*) dengan pihak nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mengatakan bahwa anggota maupun calon anggota yang akan mengajukan pembiayaan Mudharabah harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, sebagaimana tercantum pada SOP (*Standar Operasional dan Prosedur*) yang telah ditetapkan dalam pembiayaan.

Adapun Prosedur pembiayaan mudharabah adalah:

1. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan diberikan blanko permohonan dan diisi lengkap sesuai dengan biodata asli. Serta menyerahkan fotocopy KTP, fotocopy KK, fotocopy agunan, cek fisik (gesek nomor mesin dan nomor rangka).
2. Permohonan oleh petugas lapangan diserahkan ke bagian pembiayaan untuk diteliti keabsahannya, yaitu berupa pengecekan agunan dan lain-lain agar sesuai dengan ketentuan yang ada.

3. Permohonan pembiayaan yang diajukan melebihi batas yang ditentukan oleh BMT Mubarakah harus ada jaminan.
4. Khusus nasabah baru perlu diadakan survey oleh bagian pembiayaan untuk diteliti kelayakannya yang kemudian dievaluasi oleh pengurus tentang agunan yang diserahkan.
5. Setelah diadakan konfirmasi dari pihak survey dengan bagian pembiayaan maka bagian pembiayaan memberikan rekomendasi dengan menyetujui atau menolak pada lembar permohonan pembiayaan.
6. Selanjutnya diteruskan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan dengan melampirkan data-data lengkap beserta jaminannya (jaminan harus ada nama sendiri dan masanya masih berlaku).
7. Setelah mendapat persetujuan dari direksi, bagian pembiayaan dibuatkan akad pembiayaan atau surat-surat perjanjian aksesoris lain yang bersifat mengikat agunannya.
8. Apabila pihak penerima pembiayaan atau nasabah tidak keberatan dengan ketentuan atau aturan-aturan yang ada pada akad pembiayaan maka terjadilah transaksi pembiayaan yaitu dengan menyerahkan persetujuan pembiayaan ke bagian kas untuk merealisasikannya.
9. Apabila berkas surat perjanjian atau akad pembiayaan yang sudah lengkap atau benar maka oleh bagian pembiayaan diajukan ke direksi untuk diminta tandatangan atas dikeluarkannya realisasi pembiayaan.
10. Surat akad pembiayaan ditandatangani direksi disimpan oleh bagian pembiayaan, jaminan atau agunan disendirikan dan disimpan pada berkas yang telah terlebih dahulu dicatat pada buku jaminan.¹⁵

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

b) Risiko Pembiayaan Mudharabah

Risiko-risiko yang melekat pada aktivitas fungsional lembaga keuangan syariah khususnya BMT, salah satunya adalah risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya.

Menurut informan Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, mengatakan bahwa prinsip pemberian pembiayaan Mudharabah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus yang disetujui setidaknya ada tiga prinsip yang harus dipenuhi, yaitu dilihat dari karakter, kapasitas dan jaminan. Namun, tidak menutup kemungkinan juga terdapat beberapa anggota yang melakukan angsuran pembiayaan macet.

Diantara risiko-risiko yang ada di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus yaitu :

- 1) Anggota menyembunyikan keuntungan
- 2) Anggota tidak jujur
- 3) Jika anggota lalai atau mengalami kegagalan BMT ikut mengalami kerugian
- 4) Pembiayaan atau dana yang diberikan BMT tidak sesuai peruntukannya.

Hal ini disebabkan oleh banyaknya faktor diantaranya:

- 1) Lemahnya pengawasan oleh bagian pembiayaan
- 2) Target pembiayaan yang disalurkan oleh BMT berlebihan
- 3) Realisasi pembayaran dari anggota tidak sesuai dengan yang telah direncanakan
- 4) Anggota tidak mempunyai uang.¹⁶

Adapun pembiayaan *Murabahah* di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah sebagai berikut:

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

a) **Prosedur Pembiayaan Murabahah**

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Setiap pengajuan pembiayaan harus menempuh prosedur pembiayaan yang sehat, yang meliputi prosedur persetujuan pembiayaan, prosedur administrasi, serta prosedur pengawasan pembiayaan.

Menurut Ibu Ghurrotus Tsaniyah S.Kom selaku Teller BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus mengatakan bahwa prosedur pembiayaan murabahah pada BMT Mubaakah Undan lor Kudus mengacu pada prosedur yang telah ditetapkan, yaitu sebagai berikut:

1. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus menyerahkan fotocopy KTP, fotocopy KK, fotocopy STNK, fotocopy agunan dan aslinya, cek fisik (gesek nomor mesin dan nomor rangka).
2. Mengisi aplikasi permohonan secara lengkap sesuai dengan biodata aslinya dengan di bantu oleh bagian *Customer Service*. *Customer Service* mengecek kelengkapan dokumen dan diadakan survey bagi nasabah baru.
3. Setelah diadakan konfirmasi dari bagian survey dan bagian pembiayaan maka bagian pembiayaan memberikan rekomendasi dengan menyetujui atau menolak lembar permohonan pembiayaan
4. Selanjutnya diteruskan kepada direksi untuk mendapat persetujuan.
5. Setelah diajukan direksi, maka dibuatkan akad pembiayaan dan diajukan kembali kepada direksi untuk dimintakan tandatangan agar dikembalikannya realisasi pembiayaan.

6. Surat akad yang telah ditandatangani direksi dicatat dan disimpan oleh bagian pembiayaan dan agunannya disendirikan dan disimpan pada brangkas.¹⁷

Hal ini diperkuat lagi oleh hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti di lapangan kepada informan yaitu Bapak Andi Setiawan S.E selaku Marketing BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mengatakan bahwa pengajuan pembiayaan murabahah maka harus mengikuti prosedur yang ada sebagaimana yang telah ditetapkan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.¹⁸

b) Risiko Pembiayaan Murabahah

Hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada informan yaitu Bapak Andi Setiawan S.E selaku Marketing mengatakan bahwa risiko pembiayaan murabahah yang terdapat di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah pembayaran yang kurang lancar (realisasi pembiayaan tidak sesuai dengan yang telah direncanakan).

Hal ini diperkuat lagi oleh hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada informan yaitu Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer mengatakan bahwa dalam pembiayaan murabahah mempunyai payung hukum yang dijadikan acuan dalam pembiayaan bermasalah yaitu berdasarkan keputusan Menteri Koperasi dan Pembinaan pengusaha Kecil Republik Indonesia. Nomor: 227/KEP/M/V/1996 tanggal 15 Mei 1996, yaitu sebagai berikut:

1) Pembiayaan Lancar

Yaitu pembiayaan yang tidak mengalami penundaan pengembalian pokok pinjaman dan margin atau bagi hasil.

¹⁷ Wawancara dengan Ibu Ghurrotus Tsaniyah selaku teller di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Andi Setiawan selaku marketing BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

2) Pembiayaan kurang lancar

Yaitu pembiayaan yang mengalami penundaan pengembalian pokok pinjaman dan margin atau bagi hasil yang kurang dari satu bulan. Misalnya angsuran dilakukan pada tanggal 1 januari 2016 tetapi pembayarannya pada tanggal 15 januari 2016

3) Pembiayaan diragukan

Yaitu pembiayaan yang telah jatuh tempo dan mempunyai tunggakan kurang dari 4 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan bagi pinjaman dengan masa angsuran kurang dari 3 bulan.

4) Pembiayaan macet

Yaitu pembiayaan yang telah jatuh tempo dan belum dibayar tetapi telah melampaui 4 bulan.¹⁹

Menurut Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus dalam pembiayaan murabahah terdapat beberapa risiko yang ada di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus yaitu sebagai berikut:

- 1) Anggota tidak membayar angsuran dengan tertib
- 2) Barang yang sudah dibiayai BMT dijual kembali oleh anggota
- 3) Barang yang dipesankan oleh BMT tidak sesuai dengan keinginan anggota
- 4) BMT tidak bisa mengubah harga jual beli walaupun terjadi kenaikan harga barang di pasar.²⁰

Menurut Bapak Andi Setiawan S.E selaku Marketing BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mengatakan bahwa risiko pembiayaan murabahah BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus disebabkan oleh banyaknya faktor, diantaranya:

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

²⁰ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

- 1) Lemahnya fungsi pembinaan kepada anggota
- 2) Perubahan perencanaan oleh anggota yang tidak diberitahukan
- 3) Realisasi pembayaran dari anggota tidak sesuai dengan yang telah direncanakan
- 4) Krisis moneter.²¹

2. Data Perbandingan Risiko Pembiayaan Mudharabah dengan Murabahah Di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti mengenai risiko pembiayaan mudharabah dengan murabahah pada BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, maka peneliti dapat menjabarkan perbandingan risiko pembiayaan mudharabah dengan murabahah.

a) Prosedur Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah

Prosedur pembiayaan Mudharabah dan Murabahah yang ada di BMT tidak jauh berbeda. Dan terlihat bahwa konsep dan pelaksanaan pembiayaan mudharabah dan murabahah telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Yang membedakan yaitu dalam praktiknya jika pembiayaan mudharabah itu akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shohibul maal*) yaitu BMT Mubarakah Undaan Lor kudus menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (*Mudharib*) yaitu nasabah menjadi pengelola menjalankan usaha yang dibiayai sesuai dengan prinsip syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Sedangkan yang murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dimana pihak BMT bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

²¹ Wawancara dengan Bapak Andi Setiawan selaku marketing di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

b) Risiko Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah

Diantara risiko-risiko yang ada di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus terkait dengan pembiayaan *mudharabah* yaitu :

- 1) Anggota menyembunyikan keuntungan
- 2) Anggota tidak jujur
- 3) Jika anggota lalai atau mengalami kegagalan BMT ikut mengalami kerugian.
- 4) Pembiayaan atau dana yang diberikan BMT tidak sesuai peruntukannya.

Hal ini disebabkan oleh banyaknya faktor diantaranya:

- 1) Lemahnya pengawasan oleh bagian pembiayaan
- 2) Target pembiayaan yang disalurkan oleh BMT berlebihan
- 3) Realisasi pembayaran dari anggota tidak sesuai dengan yang telah direncanakan
- 4) Anggota tidak mempunyai uang.²²

Menurut Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus terdapat beberapa risiko yang ada di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus terkait dengan pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) Anggota tidak membayar angsuran dengan tertib
- 2) Barang yang sudah dibiayai BMT dijual kembali oleh anggota
- 3) Barang yang dipesankan oleh BMT tidak sesuai dengan keinginan anggota
- 4) BMT tidak bisa mengubah harga jual beli walaupun terjadi kenaikan harga barang di pasar.²³

Menurut Bapak Andi Setiawan S.E selaku Marketing BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mengatakan bahwa risiko

²² Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

²³ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

pembiayaan *murabahah* BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus disebabkan oleh banyaknya faktor, diantaranya:

- 1) Lemahnya fungsi pembinaan kepada anggota
- 2) Perubahan perencanaan oleh anggota yang tidak diberitahukan
- 3) Realisasi pembayaran dari anggota tidak sesuai dengan yang telah direncanakan
- 4) Krisis moneter.²⁴

c) Data Kendala dan Solusi dalam Risiko Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Menurut Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus terdapat beberapa kendala-kendala dalam pembiayaan mudharabah diantaranya adalah:

1. Pada kenyataannya praktek mudharabah ini sulit sekali dilakukan atau dipraktekkan karena masih tingginya risiko pembiayaan pada jenis akad ini.
2. Perilaku atau respon nasabah terhadap sistem mudharabah yang digunakan pada koperasi syariah.
3. Risiko pembiayaan mudharabah lebih tinggi dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya (Murabahah).

Sedangkan kendala-kendala dalam pembiayaan murabahah diantaranya:

1. Dalam setiap pendesainan sebuah pembayaran murabahah. Faktor yang perlu diperhatikan adalah:
 - 1) Kebutuhan nasabah.
 - 2) Kemampuan financial nasabah.
2. Barang yang diterima nasabah rusak ketika diterima.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Andi Setiawan selaku marketing di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

3. Barang yang diterima tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan.²⁵

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mengatakan bahwa solusi untuk mengatasi risiko pembiayaan mudharabah dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Monitoring angsuran
- 2) Survey lapangan untuk menganalisa penyebab kemacetan
- 3) Dilakukan penagihan secara intensif diikuti dengan pembuatan surat teguran dan surat peringatan
- 4) Memberi arahan kepada anggota untuk menentukan apakah di *restructurisasi* atau *rescheduling* sesuai dengan kemampuan anggota.
- 5) Jika anggota tidak sanggup membayar maka jaminan dieksekusi.²⁶

Sedangkan untuk murabahah berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, mengatakan bahwa solusi untuk mengatasi risiko pembiayaan murabahah dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Silaturahmi ke debitur mengenai pembiayaan yang bermasalah
- 2) dianalisa penyebab kemacetan
- 3) jika debitur masih mampu secara ekonomi dan masih mempunyai niat baik untuk membayar, maka di *rescheduling* (jadwal ulang)
- 4) jika debitur tidak mau membayar, maka jaminan dieksekusi.²⁷

²⁵ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku Manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 14 Juli 2017

²⁶ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

²⁷ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

Tabel 4.1
Kendala dan Solusi dalam Risiko Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

No	Jenis	Mudharabah	Murabahah
1.	Kendala-kendala	<p>1) Pada kenyataannya praktek mudharabah ini sulit sekali dilakukan atau dipraktikkan karena masih tingginya risiko pembiayaan pada jenis akad ini.</p> <p>2) Perilaku atau respon nasabah terhadap sistem mudharabah yang digunakan pada koperasi syariah.</p> <p>3) Risiko pembiayaan mudharabah lebih tinggi dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya (Murabahah).</p>	<p>1) Dalam setiap pendesainan sebuah pembayaran murabahah. Faktor yang perlu diperhatikan adalah: Kebutuhan nasabah financial nasabah</p> <p>2) Barang yang diterima nasabah rusak ketika diterima.</p> <p>3) Barang yang diterima tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan.</p>
2.	Solusi	<p>1) Monitoring angsuran</p> <p>2) Survey lapangan untuk menganalisa penyebab kemacetan</p> <p>3) Dilakukan penagihan secara</p>	<p>1) Silaturahmi ke debitur mengenai pembiayaan yang bermasalah</p> <p>2) dianalisa penyebab kemacetan</p> <p>3) jika debitur</p>

		<p>intensif diikuti dengan pembuatan surat teguran dan surat peringatan</p> <p>4) Memberi arahan kepada anggota untuk menentukan apakah di <i>restrukturisasi</i> atau <i>rescheduling</i> sesuai dengan kemampuan anggota.</p> <p>5) Jika anggota tidak sanggup membayar maka jaminan dieksekusi.</p>	<p>masih mampu secara ekonomi dan masih mempunyai niat baik untuk membayar, maka di <i>rescheduling</i> (jadwal ulang)</p> <p>4) jika debitur tidak mau membayar, maka jaminan dieksekusi.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

C. Analisis dan Pembahasan

1. Analisis Tentang Risiko Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah Di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.

Dalam pembiayaan sering terjadi risiko. Risiko suatu ketidakpastian yang menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, risiko dihubungkan dengan kemungkinan kejadian atau keadaan yang dapat mengancam pencapaian sasaran anggota serta organisasi, maka risiko dapat diminimalisir melalui pendekatan. Mudharabah merupakan akad kerja sama usaha antara *shohibul maal* (pemilik dana) dan *mudharib* (pengelola dana) dengan nisbah bagi hasil menurut kesepakatan di muka. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak sedangkan apabila rugi ditanggung shahibul mal (pemilik modal), selama hal itu bukan akibat dari kelalaian mudharib.

Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor kudu menjelaskan diantara risiko yng terkait dengan pembiayaan mudharabah yaitu :

- a. Anggota menyembunyikan keuntungan
- b. Anggota tidak jujur
- c. Jika anggota lalai atau mengalami kegagalan BMT ikut mengalami kerugian
- d. Pembiayaan atau dana yang diberikan BMT tidak sesuai peruntukannya.²⁸

Risiko pembiayaan muncul jika BMT tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan bagi hasil dari pinjaman yang diberikannya atau investasi yang sedang dilakukan. Penyebab utama terjadinya risiko pembiayaan adalah terlalu mudahnya pihak BMT memberikan pinjaman atau melakukan transaksi karena dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Risiko ini akan semakin nampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi.²⁹

Hasil wawancara dengan Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus Untuk menganalisis pembiayaan yang bermasalah harus memuat analisis dengan menggunakan 5C yang merupakan standar minimal yang biasanya digunakan kalangan perbankan, dengan analisis 5C tersebut itu *Character, Capacity, Capital, Condition of economic dan Collateral*.³⁰

Namun, dalam mengatasi pembiayaan bermasalah, maka risiko yang terkait dengan pembiayaan yang besar harus diperhitungkan oleh BMT untuk menjaga kesehatan BMT, bukan berarti menghindari

²⁸ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

²⁹ Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris Di Inonesia*, Erlangga, 2010, hlm. 135.

³⁰ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

produk yang berisiko tinggi tersebut, tetapi dengan melakukan trobosan yang bisa menghindari paling tidak meminimalisir risiko yang mungkin timbul. Salah satunya adalah dengan mengenal anggota secara personal dan seharusnya BMT melakukan berbagai penelitian untuk meminimalisir risiko yang mungkin timbul pada pembiayaan atau dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Sebagaimana yang ada di BMT Mubarakah Undaan lor kudus yaitu telah menggunakan *prudent principle* (prinsip kehati-hatian) yaitu sangat memperhatikan betul adanya mengenal karakter seseorang ketika mengajukan pembiayaan. Oleh karena itu, dalam menerapkan *prudent principle* yang ada di BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus melakukan analisis kelayakan usaha, hal ini dilakukan demi meminimalisir segala risiko pembiayaan.

Proses pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang dilakukan BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah sebagai berikut:

- a. Staf administrasi pembiayaan menerima formulir pengajuan dan berkas-berkasnya.
- b. Bagian *surveyor* melakukan kesesuaian berkas-berkas administrasi dengan fisik di lapangan, kemudian melakukan penelitian terhadap laporan keuangan anggota secara ringkas dan jelas, dilanjutkan dengan analisa survey.
- c. Hasil dari analisis dan survey akan dilaporkan kepada komite pembiayaan untuk menentukan direstui atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut.
- d. Jika diterima pemohon akan mempertimbangkan syarat-syarat yang ditentukan oleh BMT apakah disetujui atau tidak. Bila disetujui maka pemohon menandatangani surat persetujuan tersebut.
- e. Setelah akad di tandatangani oleh kedua belah pihak maka nasabah mengajukan surat permohonan realisasi pembiayaan untuk mencairkan dana pembiayaan.

Dalam menganalisis *surveyor* untuk memperoleh data dari anggota pembiayaan dengan menganalisis 5 C yaitu:

- a. **Character** yaitu mengenali sifat dan watak pemohon bahwa dia mampu memenuhi kewajiban untuk melunasi pinjamannya. *Surveyor* dapat mengetahui dengan cara:
1. Memahami latar belakang
 2. Prilaku dan gaya hidup pemohon
 3. Pemohon tidak pernah di *black list* oleh lembaga keuangan
 4. Pemohon tidak sedang memiliki masalah dengan keluarga
 5. Menganalisis informasi yang masuk dibandingkan dengan informasi yang diberikan pemohon
 6. Menganalisis i'tikad dan kesanggupan pemohon dalam membayar

Dengan cara tersebut dalam menganalisa karakter dapat dipahami pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus telah melakukan prinsip kehati-hatian, ini dapat dilihat saat menganalisa karakter prilaku pemohon dengan cara menanyakan terlebih dahulu usaha apa yang akan dilakukan oleh pemohon, hal ini dilakukan agar pembiayaan tersebut digunakan sebagaimana mestinya, atau tidak digunakan hal negatif seperti *maysir*.

- b. **Capital** yaitu kemampuan untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan secara umum.

Dalam hal ini menganalisa sisi keuangan pemohon dengan rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas.

1. Analisis Likuiditas, mengukur kemampuan pemohon dalam membayar hutang dan angsuran dengan harta lancar
2. Analisis Solvabilitas, mengukur kemampuan pemohon dalam membayar seluruh hutang dengan harta yang dimiliki
3. Analisis Profitabilitas, mengukur kemampuan pembiayaan yang disalurkan dalam menghasilkan laba.

Dengan cara tersebut dalam melihat kemampuan penyediaan modal dengan melihat Likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas ini dapat dipahami pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus telah melakukan prinsip kehati-hatian, karena sebelum pemberian, seperti usaha apa yang dilakukan sekarang, berapa pendapatan perhari, perminggu, perbulan dalam pemohon dan lainnya. Sehingga BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus bisa menganalisa dalam sisi keuangan sehingga bisa melakukan pembiayaan.

Namun pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus tetap melakukan pengecekan langsung untuk mengetahui kebenaran informasi dari sekitar tetangga dekat, teman dekat, bahkan rekan kerja dan lainnya. Dari data berbagai sumber yang ada maka BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus melakukan evaluasi layak tidaknya pemohon mendapatkan pembiayaan.

c. *Capacity* yaitu kemampuan calon anggota untuk mengelola usahanya.

- 1) Pemohon adalah orang dewasa menurut hukum
- 2) Usaha yang dijadikan pemohon bukan usaha yang illegal
- 3) Seberapa besar keseriusan pemohon dalam menjalankan usaha yang dibiayai BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- 4) Menganalisis tingkat risiko dari usaha yang dibiayai.

Dengan cara tersebut dalam melihat kemampuan mengelola usaha ini dapat dipahami pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus telah melakukan prinsip kehati-hatian, karena setelah pemberian pembiayaan anggota didampingi dan diawasi agar usaha yang dijalankan dapat berjalan dan berkembang dengan baik sehingga dapat melunasi kewajibannya.

d. Collateral yaitu menganalisa asset yang dijaminakan untuk suatu pinjaman.

Untuk kendaraan bermotor:

- 1) Pembiayaan yang diberikan maksimal 50%
- 2) Memeriksa kecocokan STNK BPKB
- 3) Memastikan bahwa kendaraan adalah milik pemohon dan tidak proses sengketa.
- 4) Kendaraan minimal tahun 2000
- 5) Diusahakan STNK ini dalam Kota
- 6) Memberikan penilaian jaminan dengan harga dibawah standar pasar.

Tanah dan bangunan, pembiayaan yang diberikan maksimal 70%

- 1) Status tanah adalah hak milik
- 2) Status tanah tidak dalam sengketa
- 3) Apabila tanah dikuasai lebih dari pemohon, maka yang bersangkutan bersedia tanda tangan
- 4) Ada akses jalan masuk roda empat
- 5) Menganalisa harga pasar dari berbagai sumber mengenai harga tanah yang berlaku.
- 6) Memberikan penilaian jaminan dengan harga standar pasar.

Deposito, pembiayaan yang diberikan maksimal 60%

- 1) Memeriksa kebenaran kartu deposito
- 2) Memeriksa penilaian tanggal jatuh tempo
- 3) Memberikan penilaian jaminan.

Dengan cara tersebut dalam menganalisa jaminan dengan melihat transaksi harga jual pasar saat ini dapat dipahami pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus telah melakukan prinsip kehati-hatian, ini dapat dilihat saat menganalisa agunan atau jaminan dari pemohon dilihat asli dan lengkap apa tidak jaminan tersebut, dan juga hak milik dalam tanah. Dalam hal ini merupakan

cara BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus dalam menghindari praktek *gharar*.

Dalam hal ini merupakan hal penting dalam pemberian pembiayaan karena dengan adanya barang yang dijaminkan kepada debitur atau BMT selaku orang yang meminjami, ini berarti menjadi pencegah terjadinya pembiayaan bermasalah karena dengan adanya barang jaminan seseorang anggota pembiayaan tentu akan berfikir ulang jika berniat tidak mau membayar atau mengembalikan yang dipinjami, hal ini dikarenakan pertimbangan barang yang dijaminkan lebih bernilai.

- e. ***Condition of economy*** menganalisa dalam melihat dan mempertimbangkan kembali kondisi perkonomian, sosial dan politik yang dapat mempengaruhi kemampuan anggota untuk mengembalikan pinjaman

Sedangkan dalam pembiayaan murabahah dalam hal prosedur pengajuan pembiayaan BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus kurang sesuai dengan teori dari Muhammad yang menguraikan proses terjadinya Murabahah dari negosiasi dan persyaratan kemudian BMT membeli barang dan menjualnya kepada nasabah (Muhammad, 2013: 256), dikarenakan di lapangan penulis menemukan kebanyakan yang terjadi dalam akad murabahah di wakalahkan dri pihak BMT kepada nasabah.

Risiko pembiayaan murabahah yang penulis temukan dilapangan berdasarkan hasil wawancara dari Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus yaitu:

- a. Anggota tidak membayar angsuran dengan tertib
- b. Barang yang sudah dibiayai BMT dijual kembali oleh anggota
- c. Barang yang dipesankan oleh BMT tidak sesuai dengan keinginan anggota

- d. BMT tidak bisa mengubah harga jual beli walaupun terjadi kenaikan harga barang di pasar.³¹

Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan Antonio yang mengatakan” diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi dalam akad murabahah adalah *default*, atau kelalaian nasabah, fluktuasi harga komparatif, penolakan nasabah, dijual oleh nasabah (syafi’i Antonio 2001:107).³²

Dalam analisis risiko dengan akad murabahah ini akan dilihat dari dua sisi yaitu, dari pihak BMT sebagai pemberi pembiayaan dan dari pihak nasabah sebagai penerima pembiayaan.

Dari pihak BMT:

- a. Murabahah, sekalipun menyangkut jual beli tetapi pada hakikatnya adalah transaksi pembiayaan. Dan fungsi BMT tetap sebagai pedagang jasa yang memberikan fasilitas pembiayaan. Bukan sebagai pedagang barang. Karena secara yuridis, adalah nasabah yang membeli barang dari pemasok bukan BMT. Dan BMT hubungannya dengan pemasok barang adalah sebagai kuasa dari dan atas nama nasabah BMT. Dengan demikian BMT harus dapat menyadari risiko, ketika terjadi penggugatan oleh pemasok barang apabila pemesan barang dari nasabah dibatalkan atau terjadi pembatalan ketika barang tersebut sudah berada di tangan BMT. Dan BMT harus menanggung semua dari pembatalan pemesanan tersebut.
- b. Apabila terjadi penundaan kewajiban membayar disebabkan karena ketidakmampuan nasabah, maka BMT tidak diperbolehkan meminta nasabah membayar jumlah tambahan sebagai denda tetapi BMT menunggu nasabah sampai mampu membayar cicilan. Inilah kerugian yang harus ditanggung BMT ketika nasabah tidak mampu

³¹ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

³² Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 98-107.

membayar sesuai dengan jatuh tempo pembayaran yang disepakati bersama.

- c. Fluktuasi harga, ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah BMT membelikannya untuk nasabah. BMT tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut ketika akad sudah ditandatangani.
- d. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab:
 - a. Barang yang dikirim rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Kemungkinan itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi.
 - b. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang dipesan.
- e. Dijual, karena *murabahah* bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian risiko *default* akan besar.

Dari Pihak Nasabah :

1. Dalam setiap pendesainan sebuah pembayaran murabahah. Faktor yang perlu diperhatikan adalah:
 - a. Kebutuhan nasabah.
 - b. Kemampuan financial nasabah. Dalam hal ini kemampuan financial nasabah ketika cicilannya ini yang menjadi beban moral bagi nasabah dan juga kemungkinan ketika ingin mengajukan pembiayaan lagi. BMT akan berfikir dua kali. Apakah nasabah ini ketika pembiayaannya diterima mampu melunasi cicilannya.
2. Barang yang diterima nasabah rusak ketika diterima. Hal ini yang menjadi kerugian bagi nasabah, seharusnya bisa memanfaatkan barangnya ketika diterima dari supplier atau dari BMT.

3. Barang yang diterima tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan, sehingga nasabah harus menolak barang yang dikirim oleh pihak supplier atau BMT.

Strategi hal ini dilakukan untuk BMT Mubarakah Undaan Lor untuk meminimalisir risiko pembiayaan murabahah yaitu dengan menganalisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Colleteral, Condition*). Dan juga menerapkan prosedur dan pengawasan yang baik kepada anggota hal ini dapat dilihat pada saat calon anggota pembiayaan datang dalam proses permohonan dalam menganalisa calon pemohon dengan seksama.

Hal ini ditegaskan Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer di BMT Mubarakah, mengatakan bahwa upaya untuk mengatasi risiko pembiayaan murabahah dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Silaturahmi ke debitur mengenai pembiayaan yang bermasalah
2. dianalisa penyebab kemacetan
3. jika debitur masih mampu secara ekonomi dan masih mempunyai niat baik untuk membayar, maka di *rescheduling* (jadwal ulang)
4. jika debitur tidak mau membayar, maka jaminan dieksekusi.³³

2. Analisis Tentang Perbandingan Risiko Pembiayaan Mudharabah dengan Murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Secara konseptual, istilah *mudharabah* berarti akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan seluruh modal (100%) dan pihak kedua menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah ini kemudian dibagi berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. Bila kemudian ada kerugian, maka itu di tanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat dari kelalaian si pengelola. Namun jika kerugian karena kecurangan atau

³³ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

kelalaian pihak pengelola, maka si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Jadi, esensi dari kontrak mudharabah adalah kerjasama untuk mencapai profit berdasarkan akumulasi komponen dasar dari pekerjaan dan modal dimana keuntungan ditentukan melalui kedua komponen ini. Risiko juga menentukan keuntungan (profit) dalam kontrak mudharabah, dimana pihak BMT menanggung risiko kerugian dari modal yang telah diberikan, sedang pihak nasabah menanggung risiko tidak mendapatkan keuntungan dari hasil pekerjaan dan usaha yang telah dijalankannya, dengan catatan apabila kerjasama tersebut tidak menghasilkan keuntungan.

Kelebihan dan kekurangan dalam pembiayaan mudharabah diantaranya adalah :

Kelebihan :

1. BMT akan menikmati peningkatan bagi hasil pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
2. BMT tidak berkewajiban membayar bagi hasil kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan atau hasil usaha BMT hingga BMT tidak akan pernah mengalami *negatife spread*.
3. BMT akan lebih selektif dan hati-hati (*Prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman, dan menguntungkan karena keuntungannya yang konkret dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.
4. Prinsip bagi hasil dalam mudharabah berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana BMT akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapapun keuntungan yang dihasilkan nasabah, sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.

Kekurangan :

Disamping dari kelebihan tersebut, akad murabahah juga memiliki kekurangan, yaitu dalam menjalankan usahanya itu nasabah tidak menggunakan dana itu seperti yang disebutkan dalam kontrak

pembiayaan, lalai dalam kesalahan yang disengaja dan menyembunyian keuntungan oleh nasabah bila nasabah tidak jujur.

Sedangkan *murabahah* adalah transaksi penjualan harga barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Kelebihan dan kekurangan dalam pembiayaan *murabahah* diantaranya adalah :

Kelebihan :

1. Jumlah keuntungan (*mark-up*) berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak BMT dan nasabah atau anggota.
2. Jangka waktu pembiayaan harga barang oleh anggota kepada BMT ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak BMT dan nasabah.
3. BMT tidak membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Kekurangan :

Disamping dari kelebihan tersebut, akad *murabahah* juga memiliki kekurangan, yaitu margin keuntungan harus dibayar penuh sesuai dengan kesepakatan diawal akad, meskipun pembiayaan *murabahah* sudah dilunasi sebelum masa jatuh tempo.

Melihat dari data penelitian diatas maka dapat dipahami pada tabel dibawah ini:

Tabel 4.2
Perbandingan risiko Pembiayaan Mudharabah dengan
Murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

No	Jenis	Mudharabah	Murabahah
1.	Praktik pembiayaan	Dalam praktik pembiayaan mudharabah yang ada di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (<i>shohibul maal</i>) yaitu BMT Mubarakah Undaan Lor kudus menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (<i>Mudharib</i>) yaitu nasabah menjadi pengelola menjalankan usaha yang dibiayai sesuai dengan prinsip syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.	Dalam praktik pembiayaan yang ada di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (<i>Margin</i>) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dimana pihak BMT bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.
2.	Risiko yang ditimbul	<ul style="list-style-type: none"> a) Anggota menyembunyikan keuntungan b) Anggota tidak jujur c) Jika anggota lalai atau mengalami kegagalan BMT ikut mengalami kerugian d) Pembiayaan atau dana yang 	<ul style="list-style-type: none"> a) Anggota tidak membayar angsuran dengan tertib b) Barang yang sudah dibiayai BMT dijual kembali oleh anggota c) Barang yang dipesankan oleh BMT tidak

		diberikan BMT tidak sesuai peruntukannya	sesuai dengan keinginan anggota d) BMT tidak bisa mengubah harga jual beli walaupun terjadi kenaikan harga barang di pasar.
--	--	------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Analisis Tentang Kendala dan Solusi dalam Risiko Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus

Dalam menganalisa kendala-kendala yang dihadapi dalam pembiayaan mudharabah diantaranya adalah :

- a. Dalam kenyataannya praktek mudharabah ini sulit sekali dilakukan atau dipraktikkan karena masih tingginya risiko pembiayaan pada jenis akad ini.
- b. Perilaku atau respon nasabah terhadap sistem mudharabah yang digunakan pada koperasi syariah.
- c. Risiko pembiayaan mudharabah lebih tinggi dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya (Murabahah).

Sedangkan untuk menganalisa mengenai kendala-kendala dalam pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus diantaranya:

- a. Dalam setiap pendesainan sebuah pembayaran murabahah. Faktor yang perlu diperhatikan adalah:
 - 1) Kebutuhan nasabah.
 - 2) Kemampuan financial nasabah. Dalam hal ini kemampuan financial nasabah ketika cicilannya ini yang menjadi beban moral bagi nasabah dan juga kemungkinan ketika ingin mengajukan pembiayaan lagi. BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus akan berfikir dua kali, apakah nasabah ini ketika

pembiayaannya diterima mampu melunasi cicilannya atau tidak.

- b. Barang yang diterima nasabah rusak ketika diterima. Hal ini dapat menjadi kerugian bagi nasabah, seharusnya bisa memanfaatkan barangnya ketika diterima dari supplier atau dari pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.
- c. Barang yang diterima tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan, sehingga nasabah berhak menolak barang yang dikirim oleh pihak supplier atau BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus.³⁴

Salah satu fungsi BMT adalah sebagai penyalur pembiayaan, tentunya BMT harus berhati-hati dalam memberikan pembiayaan. Karena apabila tidak dilakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemberian pembiayaan, hal ini akan berakibat fatal yaitu akan banyak pembiayaan macet bermasalah, tentunya akan menghambat kinerja keberlangsungan hidup BMT. Sehingga perlu adanya mekanisme prosedur dan pengawasan yang tepat dalam pemberian pembiayaan sehingga dapat mengurangi adanya pembiayaan macet.³⁵

Pendataan ini dilakukan dengan mengisi *form* aplikasi pembiayaan secara lengkap untuk mengetahui pembiayaan secara lengkap untuk gambaran umum dari calon pemohon meliputi:

- a. Tahap-tahap permohonan pembiayaan, artinya permohonan untuk mendapatkan fasilitas, permohonan tambahan pembiayaan yang berjalan.

Dalam proses permohonan dalam hal ini sesuai dengan penerapan prinsip kehati-hatian pihak BMT Mubarakah butuh beberapa waktu untuk mengkaji ulang layak atau tidaknya pemohon mendapatkan pembiayaan, namun dalam waktu itu juga pemohon berhak mendapatkan fasilitas-fasilitas tambahan atau

³⁴ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 14 Juli 2017

³⁵ Dija Novita Saka dengan Judul “ *Prosedur dan pengawasan kredit yang tepat meminimalisir terjadinya kredit macet*”, karya ilmiah dahla Agustus 2008 edsis 41 hlm 77.

nego supaya persyaratan pembiayaan dapat dikurangi, sesuai kesepakatan yang disepakati sehingga meringankan pemohon.

- b. Tahap-tahap penyidikan, yaitu dengan cara wawancara dengan pemohon pembiayaan, pengumpulan data *intern* maupun data *ekstern* (termasuk informasi dan pemeriksaan pada daftar-daftar hitam dan daftar-daftar bermasalah), pemeriksaan kebenaran dan kewajiban mengenai hal-halnya yang dikemukakan anggota dan informasi lain yang diperoleh.

Dalam tahap penyidikan upaya yang dilakukan pihak BMT Mubarakah sesuai dengan prinsip kehati-hatian adalah dengan cara mencari informasi sebanyak-banyaknya mengenai semua data riwayat pemohon dengan cara menanyakan kepada calon tetangga maupun lembaga lain tentang data calon anggota pembiayaan, kemudian pihak BMT mencocokkan antara hasil informasi yang diperoleh dari pemohon itu sendiri dan dari tetangga atau informasi dari luar tersebut, apakah sudah sesuai yang di informasikan kepada pihak BMT Mubarakah itu sendiri.

- c. Kejelasan bidang usaha, artinya usaha yang dilakukan jelas ada dan tidak melanggar hukum dan juga tidak merugikan orang lain.

Dalam meminimalisir risiko pembiayaan upaya yang dilakukan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah melakukan pengecekan langsung ke lapangan tentang usaha yang dijalankan apakah benar ada atau tidak, sehingga memperoleh informasi yang cukup. Hal ini dilakukan agar BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus benar-benar terhindar dari praktek *gharar*.

- d. Pengalaman usaha, artinya pengalaman usaha yang dijalankan sudah berjalan beberapa kurun waktu.

Dalam hal ini pihak BMT Mubarakah mencari informasi tentang usaha apa yang dijalankan oleh pemohon, bagaimana usaha tersebut dijalani dan sudah berapa lama, sehingga dari informasi

tersebut pihak BMT mampu mempertimbangkan pemberian pembiayaan terhadap pemohon pembiayaan tadi.

- e. Perhitungan usaha atau laba rugi, artinya melihat keuntungan harian ataupun bulanan usaha yang dilakukan.

Dalam hal ini pihak BMT melanjutkan mencari informasi dari pengalaman usaha diatas, setelah mencari informasi pengalaman usaha pihak BMT mencari informasi tentang keuntungan laba rugi atas usaha yang dijalani pemohon, agar supaya nantinya pihak BMT tahu kira-kira pemohon mampu membayar kewajiban hutang yang di miliki.

- f. Jaminan, artinya melihat seberapa besar dan berharga yang dijamin.

Berdasarkan wawancara dengan karyawan BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus Aminatul Khulum S.E.Sy.³⁶ setelah melakukan prosedur pihak BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus kemudian melakukan pengawasan terhadap pemohon pembiayaan.

Hal ini dilakukan agar supaya nantinya risiko pembiayaan dapat diminimalisir bahkan dicegah oleh BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus.

Beberapa upaya yang dapat dilakukan ke anggota pembiayaan untuk menghindari risiko pembiayaan sebagai berikut:

1. Mengadakan hubungan baik dengan anggota pembiayaan. Setidaknya 6 bulan sekali melakukan program kunjungan usaha untuk mengetahui kondisi usaha anggota.

Dalam meminimalisir risiko pembiayaan upaya yang dilakukan oleh BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus adalah dengan mengadakan hubungan baik dengan anggota pembiayaan, dalam hal ini pihak BMT melakukan pengawasan terhadap anggotanya setidaknya dalam waktu 6 bulan pihak

³⁶ Hasil wawancara dengan karyawan BMT Mubarakah Udaan Lor Kudus Aminatul Khulum pada tanggal 20 September 2017.

BMT mengetahui keadaan anggotanya maupun usaha yang dijalani. Karena dengan hal itu BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus yakin risiko pembiayaan bisa dicegah.

Wawancara dengan bapak Andi pedagang perlengkapan sekolah mengatakan bahwa melakukan pembiayaan dengan BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus memang benar-benar melakukan pengawasan dengan mengadakan hubungan baik, setidaknya 1 semester pihak BMT datang dan menanyakan keadaan dan perkembangan usaha yang aku jalani.³⁷

2. Memperhatikan jenis usaha debitur terutama yang berkaitan dengan produk maupun jasa tersebut.

Dalam meminimalisir risiko pembiayaan upaya yang dilakukan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus adalah memperhatikan jenis usaha anggota pembiayaan, seperti halnya melakukan hubungan baik pihak BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus juga melakukan pengawasan jenis usaha yang dilakukan oleh anggota sehingga nantinya usaha yang dijalankan oleh pemohon dapat berkembang dengan baik. Dan kejelasan usaha yang dijalani anggotanya jelas tidak terjadi gharar. Sehingga kewajiban terhadap BMT terpenuhi.

3. Sedapat mungkin debitur diwajibkan membuat laporan keuangan harian atau bulanan untuk melihat untung ruginya usaha yang dijalankan.

Dalam meminimalisir risiko pembiayaan upaya yang dilakukan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus dalam hal ini selain melakukan hubungan baik, memperhatikan jenis usaha yang dijalankan anggotanya dari pihak BMT Mubarakah membantu bagaimana cara membuat pembukuan sederhana meliputi keuntungan perhari bahkan sebulan nantinya dapat

³⁷ Hasil wawancara dengan anggota pembiayaan Bapak Andi pedagang perlengkapan sekolah, pada tanggal 20 September 2017.

diketahui usaha yang dilakukan selama ini laba-ruginya oleh anggota pembiayaan. Sehingga kewajiban pembiayaan dapat terealisasi tanpa ada masalah.

4. Mengupayakan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajiban BMT terutama berkaitan dengan :
 - a) Pembayaran pokok pinjaman sesuai jadwal waktu pengembalian
 - b) Pembayaran angsuran pinjaman setiap bulanya.

Dari langkah-langkah diatas yang dilakukan oleh BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mulai dari mengadakan hubungan baik kemudian melihat usaha yang dijalani, kejelasan usaha dan juga cara pembuatan-pembuatan pembukuan sederhana harapanya BMT dari pihak anggota pembiayaan sadar akan kewajiban yang harus dibayarkan kepada BMT sehingga dengan pembayaran kewajiban angsuran yang baik sesuai waktu yang ditentukan, risiko akan pembiayaan tidak akan terjadi setidaknya bisa diminimalisir.

Pembiayaan ini dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip kehati-hatian, dimana BMT terlebih dahulu mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk didalamnya memperhatikan prinsip dasar islam, yaitu *gharar*, *maisir*, *riba* sebagai bentuk kehati-hatian dalam hukum Islam, selain itu, sistem pengawasan internal yang optimal perlu dilakukan dengan efektif, sehingga risiko BMT dan anggota pembiayaan tidak diinginkan.

Risiko di dalam pembiayaan merupakan suatu kejadian yang tidak dapat diperkirakan. Risiko dapat terjadi dalam pemberian pembiayaan, oleh karenanya perlu untuk dilakukan pencegahan dan mengantisipasinya. Untuk kelayakan dalam penyaluran dana atau pembiayaan, BMT memberikan terhadap unsur-unsur berupa modal, kemampuan nasabah watak atau

karakter dari calon nasabah, jaminan serta prospek usaha nasabah penerima pembiayaan yang disebut dengan the (*five C's of economy*). Dengan demikian jaminan menjadi salah satu unsur dalam syarat pemberian pembiayaan.

Pada kegiatan usaha penyaluran dana, risiko yang mungkin dapat ditimbulkan adalah terjadinya pembiayaan macet atau bermasalah yang dapat berdampak pada kelangsungan usaha BMT serta nasabah penyimpan dana sehingga perlu untuk mengendalikan risiko tersebut dalam rangka menghindari terjadinya risiko kegagalan usaha.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus mengatakan bahwa upaya untuk mengatasi risiko pembiayaan *mudharabah* dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Monitoring angsuran
- b. Survey lapangan untuk menganalisa penyebab kemacetan
- c. Dilakukan penagihan secara intensif diikuti dengan pembuatan surat teguran dan surat peringatan
- d. Memberi arahan kepada anggota untuk menentukan apakah di *restrukturisasi* atau *rescheduling* sesuai dengan kemampuan anggota
- e. Jika anggota tidak sanggup membayar maka jaminan dieksekusi.³⁸

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Bapak Nor Ihsan A.Md selaku Manajer di BMT Mubarakah, mengatakan bahwa upaya untuk mengatasi risiko pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan cara sebagai berikut:

³⁸ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017

- a. Silaturahmi ke debitur mengenai pembiayaan yang bermasalah
- b. dianalisa penyebab kemacetan
- c. jika debitur masih mampu secara ekonomi dan masih mempunyai niat baik untuk membayar, maka di *rescheduling* (jadwal ulang)
- d. jika debitur tidak mau membayar, maka jaminan dieksekusi.³⁹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa solusi untuk meminimalisir risiko pembiayaan di BMT Muabarakah Undaan Lor Kudus, dengan cara melakukan analisis 5C dan juga menerapkan prosedur dan pengawasan yang baik pada anggota. Hal ini dapat dilihat pada saat calon anggota pembiayaan datang dalam proses permohonan dalam menganalisa calon pemohon dengan seksama.

³⁹ Wawancara dengan Bapak Nor Ihsan selaku manajer di BMT Mubarakah Undaan Lor Kudus, tanggal 13 Juli 2017