

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Objek Penelitian

#### 1. Sejarah Berdirinya BMT Mubarakah 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 (UO) simpan pinjam berdasarkan syariah. BMT Mubarakah Kudus mendapatkan legalitas perizinan dari pemerintah melalui Surat Keputusan Deperinkop dan UMKM RI pada tanggal 26 Oktober 2004 dengan No.118/BH/2H/E.I/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 Kudus menempati gedung baru dan beroperasi secara resmi pada tanggal 11 Maret 2005.

Dalam operasionalnya, BMT Mubarakah Kudus menggunakan prinsip bagi hasil (berdasarkan syariat Islam) sehingga dapat dijadikan lembaga alternatif bagi sebagian masyarakat Kudus yang tidak mau berhubungan dengan bank konvensional karena memandang bunga suatu riba.<sup>1</sup>

#### 2. Nama dan Alamat Instansi BMT Mubarakah Kudus

##### a. BMT Mubarakah Pusat

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Nama           | : BMT Mubarakah                  |
| Alamat         | : Jl. Raya Kudus-Purwodadi KM.08 |
| Nomor telepon  | : (0291)4247766                  |
| Kelurahan      | : Undaan Lor                     |
| Kecamatan      | : Undaan                         |
| Kabupaten/Kota | : Kudus                          |

---

<sup>1</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

- Provinsi : Jawa Tengah<sup>2</sup>
- b. BMT Mubarakah Cabang Mejobo**
- Nama : BMT Mubarakah
- Alamat : Kios pertokoan pekeng Mejobo Kudus
- Nomor telepon : 0821 3472 7292
- Kecamaan : Mejobo
- Kabupaten/Kota : Kudus
- Provinsi : Jawa Tengah<sup>3</sup>
- c. BMT Mubarakah Cabang Kalirejo**
- Nama : BMT Mubarakah
- Alamat : Jl. Raya Kudus-Purwodadi, Km. 15
- Nomor telepon : +62 291 5744911
- Kelurahan : Kalirejo
- Kecamaan : Undaan
- Kabupaten/Kota : Kudus
- Provinsi : Jawa Tengah<sup>4</sup>
- d. BMT Mubarakah Cabang Kaliyoso**
- Nama : BMT Mubarakah
- Alamat : Kaliyoso Rt.01/05 Undaan Kudus
- Nomor telepon : 085101300461
- Kelurahan : Karangrowo
- Kecamaan : Undaan
- Kabupaten/Kota : Kudus
- Provinsi : Jawa Tengah<sup>5</sup>
- e. BMT Mubarakah Cabang Dempet**
- Nama : BMT Mubarakah
- Alamat : Jl. Raya Pasar Luwuk, sidomulyo, Dempet
- Nomor telepon : 082134727292
- Kelurahan : Sidomulyo
- Kecamaan : Dempet
- Kabupaten/Kota : Demak
- Provinsi : Jawa Tengah<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

<sup>3</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

<sup>4</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

<sup>5</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

### 3. Visi, Misi dan Motto BMT Mubarakah Kudus

Dalam menjalankan usahanya, BMT Mubarakah Kudus berpedoman pada visi, misi dan motto. Adapun visi, misi dan motto BMT Mubarakah Kudus yang dijalankan yaitu sebagai berikut:

- a. Visi  
Menjadikan BMT Mubarakah Kudus Sebagai Lembaga Keuangan Syariah Terpercaya Pilihan Ummat.
- b. Misi
  - 1) Menjadikan kegiatan usaha yang berpegang teguh pada ketentuan syariah.
  - 2) Menjadi mediator antara *shohibul maal* dan *mudharib* dalam rangka kepentingan ekonomi bersama berdasarkan prinsip kemitraan, keadilan, keterbukaan dan amanah.
  - 3) Menggunakan sumber daya manusia yang profesional dalam menjalankan operasional lembaga keuangan syariah.
  - 4) Memberikah pelayanan yang cepat, tepat, ramah dan Islami tanpa mengabaikan kehati-hatian.
- c. Motto  
Motto dari BMT Mubarakah Kudus yaitu aman dan bersahabat.<sup>7</sup>

### 4. Letak geografis BMT Mubarakah Kudus

#### a. BMT Mubarakah Pusat

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](mailto:Mubarakahgroup05@gmail.com). Web: [www.bmt-mubarakah.blogspot.com](http://www.bmt-mubarakah.blogspot.com).

Adapun batasan-batasannya adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah timur berbatasan dengan mini market.
- b. Sebelah barat berbatasan dengan selep.
- c. Sebelah utara berbatasan dengan Koperasi Unit Desa Undaan.
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan rumah warga.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

<sup>7</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

**b. BMT Mubarakah Cabang Mejobo**

BMT Mubarakah Cabang Mejobo berlokasi di Kios pertokoan pekeng Mejobo Kudus Telp. 0821 3472 7292. Adapun batasan-batasannya adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah timur berbatasan dengan pasar.
- b. Sebelah barat berbatasan dengan aula pasar.
- c. Sebelah utara berbatasan dengan kios pakaian
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan kios spa dan salon.<sup>9</sup>

**c. BMT Mubarakah Cabang Dempet**

**d. BMT Mubarakah Cabang Kaliyoso**

**e. BMT Mubarakah Cabang Kalirejo**

**5. Struktur Organisasi BMT Mubarakah Kudus**

Struktur organisasi adalah kerangka antara satu kesatuan 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-anggotanya sehingga dapat memudahkan pimpinan dalam pengawasan maupun meminta pertanggungjawaban pada bawahannya.

Adapun struktur organisasi BMT Mubarakah Kudus hampir sama dengan struktur organisasi yang ada pada koperasi lainnya, dimana kekuasaan tertinggi terletak pada Rapat Anggota Tahunan (RAT) dengan dipantau oleh dewan pengawas syariah. adapun susunan pengurus dan struktur organisasi yang ada di BMT Mubarakah Kudus adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

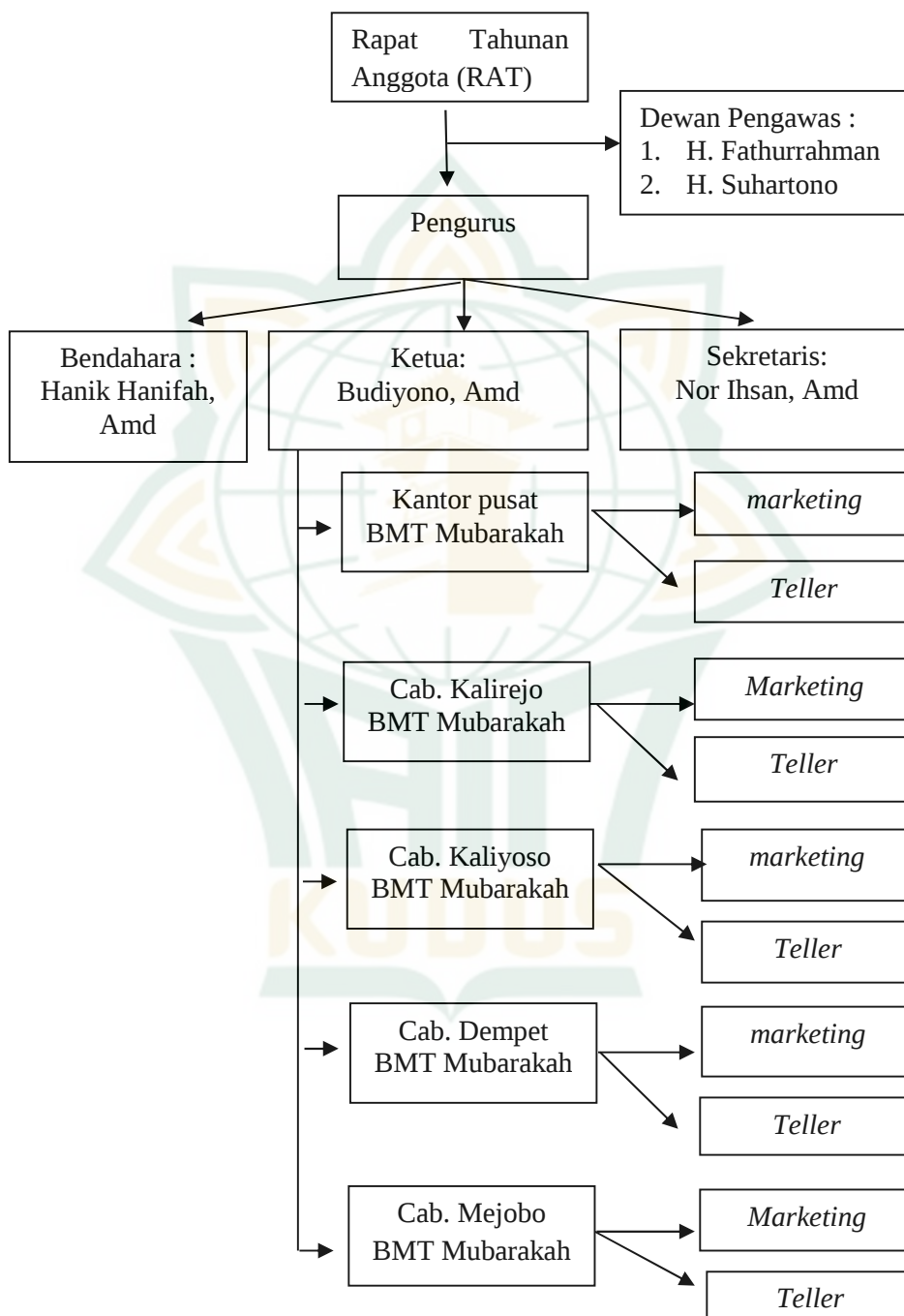
---

<sup>8</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

<sup>9</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

<sup>10</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

# Struktur organisasi BMT Mubarakah Kudus



Keterangan:

Pengurus

Pembina : Dinas PERINKOP dan UMKM Kab. Kudus

Dewan Pengawas : 1. H. Fathurrahman

2. H. Suhartono

Ketua : Budiyono, AMd

Sekretaris : Nor Ihsan, AMd

Bendahara : Hanik Hanifah, Amd

Manajer : Nor Ihsan, Amd

Pembukuan : Subchan

Teller : 1. Ghurrotus Tsaniyah S.Kom

2. Fitriyah

Marketing : 1. Suprayekno, A.Mk

2. Andi Setiawan, S.E

3. Miftahul Ulum, Amd

4. Noor Aziz

**1. Kantor Cabang Kalirejo**

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

Marketing : Ana Nihayah, S.E.Sy

**2. Kantor Cabang Kaliyoso**

Teller dan Pembukuan : Zaenab

Marketing : Fauzul Khusna, S.E.Sy

**3. Kantor Cabang Dempet**

Teller dan Pembukuan : Istifaidah, S.E.Sy

Marketing : Mujib Rohman, S.Kom.I

**4. Kantor Cabang Mejobo**

Teller dan Pembukuan : Puji Astuti

Marketing : Rina Damayanti, S.E.Sy

**6. Ruang Lingkup Wewenang Dan Mekanisme**

a. Pengurus

1) Hubungan pengurus

a) Bertanggung jawab kepada: Rapat Anggota Tahunan

b) Membawahi : pengelola BMT Mubarakah

2) Tugas pengurus

a) Menyusun atau merumuskan arah kebijakan umum BMT Mubarakah Kudus sesuai amanah Rapat Anggota Tahunan (RAT).

- b) Mengawasi dan mengevaluasi BMT Mubarakah Kudus.
- c) Ikut serta dalam mensosialisasikan BMT Mubarakah Kudus.
- d) Menyelenggarakan rapat pengurus dan atau pengelola untuk mengevaluasi laporan bulanan dan kinerja BMT Mubarakah Kudus.
- e) Menyelenggarakan Rapat Anggota Tahunan BMT Mubarakah Kudus tiap tahun.
- f) Memberikan validasi pada berkas pembiayaan yang diajukan oleh manajer.
- g) Membina jaringan terhadap lembaga atau instansi terkait dan pihak ketiga dalam hal penggalangan dana atau pinjaman.
- 3) Wewenang pengurus
  - a) Mengangkat dan memberhentikan karyawan BMT Mubarakah Kudus.
  - b) Memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh pengelola BMT Mubarakah Kudus.
  - c) Mengesahkan laporan bulanan yang diajukan setiap manajer setiap bulan.
- b. Manajer 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 manajer cabang menyusun *job description* dan *time schedule* pemasaran yang berhubungan dengan budget BMT Mubarakah 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 kreativitas dan membentuk etos kerja yang baik dan profesional.

- b) Mendisposisi berkas permohonan pembiayaan cabang.
- c) Mengatur tata cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan manager cabang.
- c. Manajer administrasi dan pembukuan
  - 1) Atasan langsung : manajer pemasaran  
Bawahan langsung : *teller*
  - 2) Tugas
    - a) Melaksanakan dan menjabarkan kebijakan umum yang telah diberikan oleh pengurus.
    - b) Menyusun dan mengusulkan kepada pengurus tentang perubahan:
      - (1) Biaya operasional
      - (2) Struktur perubahan gaji dan tunjangan karyawan
      - (3) Biaya lain
    - c) Mengelola dan mengawasi pengeluaran dan pemasukan biaya harian BMT Mubarakah 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 manajer 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, investarisasi 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 Kudus.
    - g) Mendokumentasikan berkas pembiayaan.
    - h) Investarisasi surat masuk dan surat keluar.
    - i) Menyusun sistem personalia.

d. *Teller*

- 1) Atasan langsung : manajer pemasaran  
Bawahan langsung : *teller* cabang
- 2) Tugas
  - a) Melaksanakan dan menjabarkan kebijakan teknis yang telah dijabarkan oleh pengurus.
  - b) Bersama manajer administrasi dan pembukuan menyusun dan mengusulkan rancangan anggota kepada pengurus.
  - c) Manandatangani 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 professional.<sup>11</sup>

## 7. Produk dan Jasa BMT Mubarakah Kudus

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

a. Produk-Produk Simpanan (*funding*)

1) Simpanan Harian Mubarakah Kudus

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

Syarat dan prosedur menjadi anggota simpanan harian mubarakah adalah sebagai berikut:

- a) Dari pihak penabung memberikan foto kopi identitas berupa KTP atau identitas lain yang masih berlaku, 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. 5000

---

<sup>11</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 17 Desember 2018 (09.00 WIB).

untuk menyimpan atau penabung yang datang langsung ke kantor BMT Mubarakah 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.

- b) *Marketing* atau petugas *front office* melakukan penyetoran ke bagian kas dengan melampirkan bukti setoran simpanan secara lengkap.
- c) Bagian kas mencatat dalam buku kas harian berdasarkan nomor rekening yang sudah ada.
- d) Setelah dilakukan pencatatan bukti setoran dijadikan satu dengan transaksi-transaksi lain sesuai dengan tanggal penerimaan.

Bagian anggota yang ingin melakukan pengambilan simpanan dan penutupan buku tabungan, maka dapat datang langsung ke kantor BMT Mubarakah Kudus atau melalui *marketing* atau petugas *front office*. Apabila ingin melakukan penutupan maka harus menyisakan saldo minimal sebesar Rp. 5000.

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

## 2) Simpanan Berjangka Mubarakah (Deposito)

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

Adapun tingkat margin atau bagi hasilnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1

Tingkat *Margin* atau Bagi Hasil

| Jangka Waktu | Nisbah Anggota | Nisbah BMT |
|--------------|----------------|------------|
| 1 bulan      | 31 %           | 69 %       |
| 3 bulan      | 37 %           | 63 %       |
| 6 bulan      | 46 %           | 54 %       |
| 12 bulan     | 57 %           | 43 %       |

Syarat dan prosedur penyetoran deposito adalah sebagai berikut:

- a) Pihak ketiga atau deposan menyerahkan foto kopi KTP atau identitas yang masih berlaku serta mengisi formulir permohonan secara lengkap.
- b) Setoran minimal Rp. 500.000 kemudian bagian *customer service* atau pelayanan nasabah mengadakan wawancara dengan deposan atau investor meliputi:
  - (1) Tujuan penempatan
  - (2) Jangka waktu penempatan
  - (3) Nisbah bagi hasil deposito atau simpanan berjangka
  - (4) Ketentuan yang harus dipatuhi sesuai dengan peraturan yang ada
  - (5) Setelah diteliti dan sudah benar maka dibuatkan slip penerimaan uang deposito
- c) Pihak ketiga kemudian menyerahkan dananya kepada pihak BMT melalui bagian kas sesuai dengan slip setoran deposito.
- d) Sesuai dengan bukti penyetoran dan bagian kas (*teller*) dimasukkan kedalam register dan dibuatkan sertifikat deposito bagian administrasi.
- e) Bagian kas mencatat dalam buku kas harian dan kemudian diberikan data ke bagian pembukuan untuk dilakukan pencatatan.

Sedangkan untuk pengambilan deposito atau simpanan berjangka syarat dan prosedurnya:

- a) Pihak ketiga atau deposan terlebih dahulu melakukan pemberitahuan ke bagian kas bahwa dana yang diinvestasikan akan diambil dalam jangka waktu yang sudah ditetapkan.
- b) Bagian kas menyiapkan dana sebesar deposito pengambilan tersebut sesuai tanggal yang sudah disepakati.
- c) Pihak deposan menyerahkan sertifikat deposito kepada direksi melalui bagian kas untuk ditandatangani sebagai bukti kebenarannya dan dibuatkan slip pengambilan dana deposito secara tunai.

- d) Bagian kas menerima slip pengambilan tunai untuk ditandatangani oleh deposan dan menyerahkan dana tersebut sesuai dengan slip pengambilan.
- e) Bagian kas mencatat ke buku kas harian dengan melampirkan sertifikat deposan beserta slip pengambilannya untuk ditandatangani direksi.
- f) Bagian pembukuan melakukan pencatatan berdasarkan data dari lampiran buku kas harian.

### 3) 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 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 setiap bulannya 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. Syarat dan prosedurnya sama dengan simpanan harian mubarakah.

### 4) Simpanan Idul Fitri

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

### b. Produk-Produk Pembiayaan (*financing*)

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

Adapun pembiayaan pada BMT Mubarakah Kudus melayani pembiayaan sebagai berikut:

### 1) 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 Kudus diperuntukkan bagi para pedagang, petani, atau masyarakat umum yang berada di wilayah seputar kabupaten Kudus.

Adapun syarat-syarat serta prosedurnya yaitu:

- a) Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan diberikan blanko permohonan dan diisi lengkap sesuai dengan biodata asli. Serta menyerahkan foto kopi KTP, foto kopi KK, foto kopi agunan, cek fisik (gesek nomor mesin dan nomor rangka).
- b) Permohonan oleh petugas lapangan diserahkan ke bagian pembiayaan untuk diteliti keabsahannya, yaitu berupa pergecekan agunan, dan lain-lain agar sesuai dengan ketentuan yang ada.
- c) Permohonan pembiayaan yang diajukan melebihi batas yang ditentukan oleh BMT Mubarakah Kudus harus ada jaminan.
- d) Khusus nasabah baru perlu diadakan survey oleh bagian pembiayaan untuk diteliti kelayakannya yang kemudian dievaluasi oleh pengurus tentang agunan yang diserahkan.
- e) Setelah diadakan konfirmasi dari pihak survey dengan bagian pembiayaan maka bagian pembiayaan memberikan rekomendasi dengan menyetujui atau menolak pada lembar permohonan pembiayaan.
- f) Selanjutnya diteruskan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan dengan melampirkan data-data lengkap beserta jaminannya (jaminan harus ada nama sendiri dan masanya masih berlaku).
- g) Setelah mendapat persetujuan dari direksi, bagian pembiayaan dibuatkan akad pembiayaan atau

surat-surat perjanjian aksesoris lain yang bersifat mengikat agunannya.

- h) 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.
- i) Apabila berkas surat perjanjian atau akad pembiayaan yang sudah lengkap atau benar maka oleh bagian pembiayaan diajukan ke direksi untuk dimintai tanda tangan atas dikeluarkannya realisasi pembiayaan.
- j) 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.

## 2) Pembiayaan Untuk Konsumsi

Pembiayaan untuk konsumsi ini merupakan pembiayaan yang menggunakan akad murabahah. Pembiayaan murabahah merupakan transaksi penjualan barang-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. 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 dua 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 Kudus. 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 usahanya bersifat musiman seperti petani, pedagang dan lain-ain. Dengan jangka waktu maksimal 4 bulan. Syarat-syarat serta prosedurnya antara lain:

- (1) Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus menyerahkan foto kopi KK, foto kopi STNK, foto kopi agunan dan aslinya, cek fisik (gesek nomor mesin dan nomor rangka).
- (2) Mengisi aplikasi permohonan secara lengkap sesuai dengan biodata aslinya dengan dibantu oleh bagian *customer service*.
- (3) *Customer service* mengecek kelengkapan dokumen dan diadakan survey bagi nasabah baru.
- (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 tanda tangan agar dikembalikannya realisasi pembiayaan.
- (7) Surat akad yang telah ditandatangani direksi dicatat dan disimpan oleh bagian pembiayaan dan agunannya disendirikan dan disimpan pada brankas.

#### c. Fasilitas dan Jasa

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

- 1) Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, dll.

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

- 2) Layanan Prima

Bagi nasabah yang tidak sempat datang ke kantor BMT Mubarakah Kudus, dengan menelpon BMT Mubarakah Kudus maka akan didatangi untuk mendapatkan layanan transaksi yang diinginkan.<sup>12</sup>

## B. Hasil Penelitian

### 1. Data Tentang Prosedur Pembiayaan Murabahah Di BMT Mubarakah Kudus

Pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah dapat dilakukan melalui tahap-tahap pelaksanaan pembiayaan murabahah yang telah ditentukan oleh BMT Mubarakah sebagai berikut:

- a. Pengajuan pembiayaan murabahah dapat dilakukan dengan beberapa cara:
  - 1) Datang langsung ke kantor BMT Mubarakah
  - 2) BMT Mubarakah bagian *marketing* mendatangi langsung ke anggota yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan murabahah.
- b. BMT Mubarakah menunjukkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh anggota atau calon anggota yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah. Adapun syarat-syaratnya terdiri dari:
  - 1) Terdaftar sebagai nasabah BMT Mubarakah. Calon nasabah yang bersangkutan harus mengisi formulir surat permohonan menjadi nasabah BMT Mubarakah apabila belum terdaftar menjadi anggota.
  - 2) Melampirkan foto kopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
  - 3) Melampirkan foto kopi KK (Kartu Keluarga)
  - 4) Melampirkan dokumen lain yang diperlukan

---

<sup>12</sup> Data Dokumentasi, Profil BMT Mubarakah Kudus, Dikutip Pada Tanggal 31 Desember 2018 (09.00 WIB).

- 5) Bersedia mendatangi surat-surat yang terkait dengan pembiayaan.

Sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Ihsan selaku manager BMT Mubarakah. Beliau menegaskan:

“Syarat untuk mengajukan pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah adalah membawa foto copy KTP, foto copy KK, foto copy surat-surat berharga seperti BPKB, sertifikat tanah, dan mengisi formulir”.<sup>13</sup>

- c. Analisa pembiayaan oleh bagian *marketing* dengan penilaian dari hasil wawancara, kelengkapan syarat-syarat dan hasil akhir yang dilakukan oleh bagian marketing sekaligus sebagai *surveyor*.

Setelah berkas persyaratan dipenuhi oleh pemohon, selanjutnya menganalisa pengajuan pembiayaan tersebut. Sebagaimana yang dijelaskan oleh bapak Ihsan selaku manager BMT Mubarakah. Beliau menjelaskan:

“Setelah berkas dipenuhi oleh pemohon, selanjutnya menganalisa pengajuan pembiayaan tersebut. Pembiayaan tersebut digunakan untuk membeli barang apa, kemudian berapa jumlah pembiayaan yang diajukan. Selanjutnya bagaimana rekam jejak pemohon itu sendiri. Biasanya kalau pemohon adalah anggota baru, kami memang hati-hati mas. Sedangkan jika pemohon adalah orang yang sudah pernah mengajukan pembiayaan di BMT Mubarakah memang lebih mudah di acc”.<sup>14</sup>

Di lembaga keuangan syari'ah seperti BMT Mubarakah, barang jaminan atau agunan merupakan hal yang penting. Dikarenakan untuk mengatasi permasalahan jika pemohon tidak bisa mengembalikan pembiayaan terhadap BMT. Sebagaimana yang dijelaskan oleh bapak Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah. Beliau menjelaskan :

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan bapak selaku manager BMT Mubarakah di kantor BMT Mubarakah, pada tanggal 31 Desember 2018 pukul 09.00 WIB.

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan bapak Ihsan selaku manager BMT Mubarakah di kantor BMT Mubarakah, pada tanggal 31 Desember 2018 pukul 09.00 WIB.

“Nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah bisa menggunakan agunan berupa BPKB dan sertifikat tanah”.<sup>15</sup>

Tahap selanjutnya di dalam menganalisis pembiayaan murabahah adalah survey. Survey ini dilakukan oleh staf bagian lapangan. Hal ini dilakukan untuk memastikan kesesuaian antara pengajuan pembiayaan dengan kondisi di lapangan. Sekaligus hal ini merupakan bentuk menjalin silaturahmi kepada pemohon pembiayaan murabahah. Terkadang ada ketidaksesuaian antara data yang dimasukkan oleh pemohon dengan data di lapangan.

Jika kegiatan survey telah dilakukan dan hal ini disampaikan kepada manager apakah pemohon di acc atau tidak. Misalkan di acc maka tahap yang terakhir adalah pencairan dan dibuatkan akad. Pada tahap pencairan disepakati antara BMT Mubarakah dan nasabah tentang besaran keuntungan yang diperoleh oleh BMT Mubarakah.

#### d. Pencairan

Tahap akhir setelah pemohon melengkapi persyaratan dan telah dianalisa adalah pencairan. Pemohon akan dihubungi oleh kantor untuk menerima pencairan dana dari BMT Mubarakah. Disini pemohon akan dibuatkan akad yaitu akad murabahah. Disini juga dibuatkan angsuran. Terlebih dulu disepakati pengajuan nasabah dalam bentuk musiman atau bulanan. Pembiayaan musiman ini maksimal 4 bulan. Sedangkan pembiayaan bulanan mulai 6 bulan, 12 bulan, 18 bulan, dan 24 bulan. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh bapak Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah. Beliau menjelaskan:

“Tahap akhir jika seorang pemohon telah memenuhi persyaratan dan telah dianalisa oleh tim analis, dan di acc, maka tahap terakhir adalah pencairan. Kami akan menghubungi pemohon mas. Disini kami akan

---

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan bapak Ihsan selaku manager BMT Mubarakah di kantor BMT Mubarakah, pada tanggal 31 Desember 2018 pukul 09.00 WIB.

membuatkan akadnya, yaitu pembiayaan murabahah. Selanjutnya, disepakati mengenai harga jual dan *profit margin* dan juga lama angsuran. Pemohon bisa mengangsur pembiayaan murabahah menjadi 2 macam yaitu musiman yaitu angsuran pembiayaan maksimal 4 bulan dan bulanan yaitu angsuran pembiayaan mulai 6 bulan, 12 bulan, 18 bulan, dan 24 bulan.”<sup>16</sup>

## 2. Data Tentang Mekanisme Penentuan Harga Jual Dan *Profit Margin* Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mubarakah

Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada pimpinan BMT Mubarakah, terkait dengan metode dalam menentukan harga jual dan *profit margin* dalam pembiayaan *murabahah* adalah menggunakan metode keuntungan *flat*. Sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah. Beliau menjelaskan:

“Metode yang digunakan BMT Mubarakah dalam menentukan harga jual dan *profit margin* adalah metode *flat* mas. Dimana margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap. Maksudnya pihak BMT akan mendapatkan keuntungan dari akad murabahah berdasarkan margin yang telah ditentukan oleh BMT. Kemudian nasabah akan mengangsurnya selama waktu yang telah disepakati bersama”.<sup>17</sup>

Sebagai gambaran penulis akan sajikan daftar plafon di BMT Mubarakah, yaitu sebagai berikut :

| Plafon    | Jangka Waktu |         |         |         |
|-----------|--------------|---------|---------|---------|
|           | 6            | 12      | 18      | 24      |
| 500.000   | 95.833       | 54.167  |         |         |
| 750.000   | 143.750      | 81.250  |         |         |
| 1.000.000 | 191.667      | 108.333 | 80.556  | 66.667  |
| 1.250.000 | 239.583      | 135.417 | 100.694 | 83.333  |
| 1.500.000 | 287.500      | 162.500 | 120.833 | 100.000 |

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan selaku manager BMT Mubarakah di kantor BMT Mubarakah, pada tanggal 31 Desember 2018 pukul 09.00 WIB.

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah di Kantor BMT Mubarakah pada tanggal 17 Desember 2018 pada pukul 09.00 WIB.

|           |         |         |         |         |
|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 1.750.000 | 335.417 | 189.583 | 140.972 | 116.667 |
| 2.000.000 | 383.333 | 216.667 | 161.111 | 133.333 |
| 2.250.000 | 431.250 | 243.750 | 181.250 | 150.000 |
| 2.500.000 | 479.167 | 270.833 | 201.389 | 166.667 |
| 2.750.000 | 527.083 | 297.917 | 221.528 | 183.333 |
| 3.000.000 | 575.000 | 325.000 | 241.667 | 200.000 |
| 3.250.000 | 622.917 | 325.053 | 261.806 | 216.667 |
| 3.500.000 | 670.833 | 379.167 | 281.944 | 233.333 |
| 3.750.000 | 718.750 | 406.260 | 302.083 | 250.000 |
| 4.000.000 | 766.667 | 433.333 | 322.222 | 266.667 |
| 4.250.000 | 814.538 | 560.417 | 342.361 | 283.333 |
| 4.500.000 | 862.500 | 487.500 | 362.500 | 300.000 |
| 4.750.000 | 910.417 | 514.538 | 382.639 | 316.667 |
| 5.000.000 | 985.333 | 541.667 | 420.778 | 333.333 |

Sumber : Dokumentasi BMT Mubarakah

Pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah dibagi menjadi 2 jenis, yaitu musiman dan bulanan. Dimana musiman ini waktu angsurannya adalah 4 bulan. Sedangkan bulanan waktu angsurannya adalah mulai 6 bulan, 12 bulan, 18 bulan, dan 24 bulan. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah. Beliau menjelaskan :

“Produk pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah dibagi menjadi 2 macam, yaitu musiman dan bulanan. Pembiayaan musiman waktu angsurannya selama 4 bulan. Sedangkan pembiayaan bulanan waktu angsurannya mulai 6 bulan, 12 bulan, 18 bulan, dan 24 bulan.”<sup>18</sup>

Sebagai gambaran penulis akan sajikan tabel jenis pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah

| No | Jenis Pembiayaan | Jangka Waktu                                                                                          |
|----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Musiman          | Jenis pembiayaan ini jangka waktu angsurannya adalah 4 bulan                                          |
| 2. | Bulanan          | Jenis pembiayaan ini jangka waktu angsurannya adalah mulai 6 bulan, 12 bulan, 18 bulan, dan 24 bulan. |

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah di kantor BMT Mubarakah pada tanggal 17 Desember 2018 pada pukul 09.00 WIB.

### 3. Data Tentang Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Dan Profit Margin Dalam Pembiayaan Murabahah Di BMT Mubarakah

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan profit margin pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah adalah sebagai berikut:

a. Target Laba yang diinginkan

Target laba yang diinginkan, merupakan besarnya keuntungan yang diinginkan oleh bank. Jika laba yang diinginkan besar, maka bunga pinjaman ikut besar dan demikian pula sebaliknya. Oleh karena itu, pihak bank harus serius dalam menentukan persentase laba atau keuntungan yang diinginkan.

b. Kualitas jaminan

Semakin likuid jaminan yang diberikan, maka semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya. Sebagai contoh dengan jaminan sertifikat deposito bunga pinjaman akan lebih rendah jika dibandingkan dengan jaminan sertifikat tanah. Alasan utama perbedaan ini adalah hal pencairan jaminan apabila kredit diberikan bermasalah. Bagi jaminan yang likuid seperti sertifikat deposito atau rekening giro yang dibekukan akan lebih mudah untuk dicairkan jika dibandingkan dengan jaminan tanah.

c. Hubungan baik

Dalam praktiknya pihak bank menggolongkan nasabahnya menjadi dua yaitu nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (sekunder). Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap bank. Nasabah utama biasanya mempunyai hubungan yang baik dengan pihak bank, sehingga dalam penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa.

d. Derajat Resiko dan Jangka Waktu Jatuh Tempo

Derajat resiko dan jangka waktu jatuh tempo pembayaran kembali, terutama berperan penting dalam penentuan suku bunga kredit yang diberikan. Semakin tinggi resiko kredit yang akan diberikan, semakin tinggi pula bank akan memasang tarif suku bunga kredit. Dalam kaitannya dengan derajat resiko, biasanya bank akan menetapkan suku bunga yang lebih rendah pada kredit yang didukung oleh jaminan yang cukup, dibandingkan

dengan kredit yang diberikan tanpa jaminan atau jaminannya kurang menyakinkan. Hal yang sama akan dilakukan oleh bank terhadap kredit yang diberikan dalam jangka panjang. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, maka akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko di masa mendatang. Demikian pula sebaliknya, jika pinjaman berjangka pendek, maka bunganya relative lebih rendah. Sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah Kudus. Beliau menjelaskan :

“Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan profit margin pada pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah adalah target laba yang diinginkan, kualitas jaminan, hubungan baik dengan nasabah, dan derajat resiko dan jangka waktu jatuh tempo”.<sup>19</sup>

### C. Analisis Dan Pembahasan

#### 1. Analisis Tentang Prosedur Pembiayaan Murabahah Di BMT Mubarakah Kudus

Dalam penyaluran pembiayaan, BMT Mubarakah tetap menggunakan prosedur sebagaimana biasa seperti yang diterapkan pada BMT lainnya. Dalam implementasi pembiayaan murabahah, BMT Mubarakah memposisikan diri sebagai mitra kerja yaitu sebagai penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah, sehingga posisi BMT Mubarakah dengan nasabah adalah sejajar. Sedangkan penentuan harga jual dan *profit margin* berdasarkan atas kesepakatan bersama.

Dalam pembiayaan murabahah ini jarang terjadi pembiayaan macet karena BMT Mubarakah telah memiliki perangkat analisa pembiayaan dalam mengukur layak atau tidak nasabah diberikan pembiayaan. Pihak BMT Mubarakah berupaya memilih dan menyalurkan pembiayaan pada sektor potensial, sehingga dana masyarakat yang diamanahkan dapat berkembang secara lebih baik. Setiap permohonan pembiayaan akan dilakukan analisa oleh tenaga analis, selain mengurangi resiko seminimal mungkin, *return* dari yang

---

<sup>19</sup> Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah di kantor BMT Mubarakah pada tanggal 17 Desember 2018, pukul 09.00 WIB

dibiayai dapat memberikan hasil yang maksimal, sehingga akan menguntungkan kedua belah pihak.

Dalam pengajuan pembiayaan, nasabah harus melewati berbagai tahapan atau proses dari mulai nasabah datang meminta pembiayaan sampai pembiayaan itu layak atau tidak layak untuk diberikan. nasabah yang datang mengajukan pembiayaan biasanya berkonsultasi terlebih dahulu dengan *teller* yang bersangkutan. Persyaratan permohonan pembiayaan murabahah harus dipenuhi oleh nasabah agar bisa memperoleh pembiayaan dari BMT Mubarakah adalah: identitas diri (Kartu Keluarga (KK) dan KTP), kepemilikan agunan yang sah dan masih berlaku.

Adapun fitur dan mekanisme pembiayaan murabahah pada BMT Mubarakah adalah sebagai berikut :

- a. BMT Mubarakah bertindak sebagai pemilik dana (*Shahibul Mal*), menyediakan dana untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- b. Keuntungan yang diperoleh pihak BMT Mubarakah dinyatakan dalam bentuk harga jual dan *profit margin*.
- c. Jangka waktu Pembiayaan Murabahah, dan penentuan harga jual dan *profit margin* ditentukan berdasarkan kesepakatan BMT Mubarakah dan nasabah.
- d. Pembiayaan Murabahah diberikan dalam bentuk barang serta bukan dalam bentuk uang.

Prosedur pembiayaan murabahah meliputi proses awal, proses analisa, proses persetujuan, dan proses pencairan. Proses awal dimulai nasabah datang kepada BMT Mubarakah untuk mengajukan permohonan pembiayaan. nasabah harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang diberikan oleh *teller* yang bersangkutan. Formulir pembiayaan tersebut berisi data pribadi dan data pendukung lainnya. Data pendukung berhubungan dengan kedudukan legalitas nasabah misalnya kartu identitas pribadi yang meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Slip Gaji dan lain-lain. Setelah data diserahkan kepada *teller*, selanjutnya mencari informasi tentang kebenaran data, memastikan kebenaran tentang apa yang didapat dari hasil wawancara yang dilakukan sebelumnya. *Tim analis* bisa secara langsung memantau keadaan nasabah atau mencari informasi melalui rekan lainnya yang mengenal nasabah. Dalam proses awal, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh *tim analis*

dalam menilai calon nasabahnya, adalah karakter. Karakter ini berhubungan dengan kejujuran, moral dan kesediaan nasabah untuk bekerja sama dengan BMT Mubarakah.

Apabila *tim analis* telah menemukan kebenaran tentang data tersebut maka *tim analis* harus mensurvei langsung ke lapangan untuk melakukan penelitian tentang data-data perusahaan dan BMT Mubarakah harus mengambil keputusan yang tepat apakah permohonan pembiayaan *murabahah* benar-benar layak untuk dibiayai atau tidak. Dalam melakukan survei langsung ke lapangan *tim analis* harus mencari informasi apakah pembiayaan tersebut benar-benar dibutuhkan atau tidak dan sekaligus mencari informasi bagaimana kelancaran nasabah dalam membayar kewajibannya.

Pembiayaan diberikan tergantung kepada pengambilan keputusan komite yang menyatakan setuju atau tidak setuju, keputusan ini dapat dilihat melalui memorandum pembiayaan. Memorandum pembiayaan adalah suatu analisa yang menggambarkan tentang kualitas permintaan baru yang diajukan nasabah. Bila keputusan komite pembiayaan menyatakan setuju akan memberikan pembiayaan maka ada dua hal yang harus dilakukan oleh *tim analis* yaitu :

Mempersiapkan proses pengikatan untuk memperlancar proses pengikatan dan untuk melengkapi proses pengikatan maka bagian urusan support pembiayaan terutama bagian legal harus segera melengkapi seluruh dokumen yang dibutuhkan.

Proses Pencairan, permintaan pencairan pembiayaan *murabahah* biasanya diajukan oleh *tim analis* kepada bagian support pembiayaan. Proses pencairan pembiayaan *murabahah* dilakukan oleh bagian seksi administrasi yang merupakan salah satu bagian terpenting dari support pembiayaan. Sebelum melakukan pencairan dilakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen pencairan pembiayaan *murabahah*, misalnya keputusan komite pembiayaan, surat keterangan, memeriksa kelengkapan persyaratan pendroping.

Usulan pembiayaan *murabahah* yang telah ditandatangani komite pembiayaan baik yang asli maupun yang dicopy harus dibubuhi *flat droping* yang asli, kemudian disimpan pada file pembiayaan sebagai bukti realisasi pembiayaan sedangkan usulan pembiayaan yang telah

dibubuhi *flat* pembayaran disimpan dalam *loan document* yang sudah dilengkapi dengan surat perintah realisasi pembayaran, surat sanggup untuk mengembalikan kewajiban, dan jadwal angsuran. Dokumen yang sudah disimpan didalam file pembiayaan adalah dokumen yang dicopy, sedangkan dokumen yang asli disimpan di *safe keeping*.

Dalam melakukan pencairan pembiayaan *murabahah* maka setiap pejabat seksi administrasi pembiayaan harus memperhatikan dengan seksama mengenai dokumentasi, keterangan tentang agunan, dan proses persetujuan. Pencairan dana dapat dilakukan setelah dokumen yang dipersyaratkan telah dilengkapi dan diperiksa keabsahannya dan sudah dilakukan pengikatan. Kemudian seluruh dokumen tersebut diserahkan ke administrasi pembiayaan. Nasabah yang sudah mendapatkan pembiayaan *murabahah*, namun karena sesuatu hal, mungkin disebabkan karena bangkrut atau bencana lain yang menyimpannya sehingga anggota tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka nasabah tersebut boleh meminta pada BMT Mubarakah untuk memperpanjang jadwal angsuran dengan tidak menambah atau mengurangi *plafond*. Peristiwa ini disebut penangguhan pelunasan. Perpanjangan pelunasan pemberian pembiayaan *murabahah* ini akan menyebabkan perubahan persyaratan dan penjadwalan ulang namun tidak mempengaruhi jumlah *plafond* sebelumnya.

BMT Mubarakah menggunakan 5 C's dalam menganalisis pinjaman *murabahah* yaitu :

a. *Character*

Penilaian ini dilakukan untuk mengetahui kejujuran dan iktikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjaman, sehingga tidak menyulitkan bank dikemudian hari.

b. *Capital*

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

c. *Capacity*

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya sehingga bank yakin bahwa usaha yang

akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat, sehingga calon debitur dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjaman.

d. *Collateral*

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon nasabah umumnya menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya.

e. *Condition Of Economic*

Bank juga harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dan hasil proyek atau usaha calon nasabah debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.<sup>20</sup>

Menurut pengamatan penulis, BMT Mubarakah telah melakukan prosedur pembiayaan dengan baik, yaitu dengan cara proses awal meliputi mengisi form pengajuan dan persyaratan lainnya. Kemudian tahap analisis, dimana tim analisis akan mensurvei calon nasabah apakah layak atau tidak, dan terakhir adalah tahap pencairan.<sup>21</sup>

## 2. Analisis Tentang Mekanisme Penentuan Harga Jual Dan Profit Margin Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mubarakah

Mekanisme penentuan harga jual dan *profit margin* di BMT Mubarakah adalah metode *flat*. metode *flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun beki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.<sup>22</sup>

Pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah dibagi menjadi 2 macam, yaitu pembiayaan musiman dan pembiayaan bulanan. Pembiayaan musiman jangka waktu angsurannya adalah 4 bulan. Sedangkan pembiayaan bulanan

<sup>20</sup> Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syari'ah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 116-117.

<sup>21</sup> Hasil pengamatan penulis di kantor BMT Mubarakah pada tanggal 10 Desember 2018, pukul 08.00 WIB.

<sup>22</sup> Irham Fahmi dan Yovi Laviana Hadi, *Pengantar Manajemen Perkreditan*, cat. Pertama, (Bandung: Alfabet, 2010), 67-68

jangka waktu angsurannya adalah mulai 6 bulan, 12 bulan, 18 bulan, dan 24 bulan.

Sebagai gambaran penulis akan sajikan perhitungan pembiayaan musiman dan bulanan.

### Pembiayaan musiman

1. Nasabah bernama Nurul Qomar beralamat di desa Undaan Lor Gang 20 mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT Murabahah dengan plafon sebesar 38.447.000. dana tersebut digunakan untuk membeli material baja ringan, hebel, dan lain-lain. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga beli : 38.447.000

Margin keuntungan : 4 %

Jangka waktu : 4 bulan

Angsuran pokok/bulan :  $\frac{38.447.000}{4 \text{ bulan}} = 9.611.750$

Margin keuntungan :  $1.537.880 \times 4 \text{ bulan} = 6.151.52$

Total angsuran : angsuran pokok + margin

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$\frac{4 \times 38.447.000}{100}$

$= 1.537.880$

Total angsuran terdiri atas angsuran pokok + margin =  $9.611.750 + 1.537.880 = 11.149.630$

| Angsuran      | Sisa pembiayaan | Angsuran pokok    | Margin           | Jumlah            |
|---------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1             | 38.447.000      | 9.611.750         | 1.537.880        | 11.149.630        |
| 2             | 28.835.250      | 9.611.750         | 1.537.880        | 11.149.630        |
| 3             | 19.223.500      | 9.611.750         | 1.537.880        | 11.149.630        |
| 4             | 9.611.750       | 9.611.750         | 1.537.880        | 11.149.630        |
| <b>Jumlah</b> |                 | <b>38.447.000</b> | <b>6.151.520</b> | <b>44.598.520</b> |

2. Nasabah bernama Jumirah beralamat di desa Undaan Lor Gang 44 mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT Murabahah dengan plafon sebesar 2.000.000. dana tersebut digunakan untuk membeli atap baja ringan. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga beli : 2.000.000

Margin keuntungan : 4 %

Jangka waktu : 4 bulan

Angsuran pokok/bulan :  $\frac{2.000.000}{4 \text{ bulan}} = 500.000$

Margin keuntungan :  $80.000 \times 4 \text{ bulan} = 320.000$

Total angsuran : angsuran pokok + margin

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\frac{4 \times 2.000.000}{100}$$

$$= 80.000$$

Total angsuran terdiri atas angsuran pokok + margin =

$$500.000 + 80.000 = 580.000$$

| Angsuran      | Sisa pembiayaan | Angsuran pokok   | Margin         | Jumlah           |
|---------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| 1             | 2.000.000       | 500.000          | 80.000         | 580.000          |
| 2             | 1.500.000       | 500.000          | 80.000         | 580.000          |
| 3             | 1.000.000       | 500.000          | 80.000         | 580.000          |
| 4             | 500.000         | 500.000          | 80.000         | 580.000          |
| <b>Jumlah</b> |                 | <b>2.000.000</b> | <b>320.000</b> | <b>2.320.000</b> |

3. Nasabah bernama Samian beralamat di desa Wates RT 1 RW 2 mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT Murabahah dengan plafon sebesar 30.000.000. dana tersebut digunakan untuk tambahan membeli tanah. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga beli : 30.000.000

Margin keuntungan : 4 %

Jangka waktu : 4 bulan

Angsuran pokok/bulan :  $\frac{30.000.000}{4 \text{ bulan}} = 7.500.000$

Margin keuntungan :  $1.200.000 \times 4 \text{ bulan} = 4.800.000$

Total angsuran : angsuran pokok + margin

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\frac{4 \times 30.000.000}{100}$$

$$= 1.200.000$$

Total angsuran terdiri atas angsuran pokok + margin =

$$7.500.000 + 1.200.000 = 8.700.000$$

| Angsuran      | Sisa pembiayaan | Angsuran pokok    | Margin           | Jumlah            |
|---------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1             | 30.000.000      | 7.500.000         | 1.200.000        | 8.700.000         |
| 2             | 22.500.000      | 7.500.000         | 1.200.000        | 8.700.000         |
| 3             | 15.000.000      | 7.500.000         | 1.200.000        | 8.700.000         |
| 4             | 7.500.000       | 7.500.000         | 1.200.000        | 8.700.000         |
| <b>Jumlah</b> |                 | <b>30.000.000</b> | <b>4.800.000</b> | <b>34.800.000</b> |

### Pembiayaan bulanan

1. Nasabah bernama Amalia Rohmawati beralamat di desa Undaan Tengah RT 2 RW 3 mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT Murabahah dengan plafon sebesar 2.100.000. dana tersebut digunakan untuk membeli laptop *second*. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga beli : 2.100.000

Margin keuntungan : 2,5 %

Jangka waktu : 10 bulan

Angsuran pokok/bulan :  $\frac{2.100.000}{10 \text{ bulan}} = 210.000$

Margin keuntungan :  $52.500 \times 10 \text{ bulan} = 525.000$

Total angsuran : angsuran pokok + margin

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$\frac{2,5 \times 2.100.000}{100}$

= 52.500

Total angsuran terdiri atas angsuran pokok + margin =  $210.000 + 52.500 = 262.500$

| Angsuran      | Sisa pembiayaan | Angsuran pokok   | Margin         | Jumlah           |
|---------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| 1             | 2.100.000       | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 2             | 1.890.000       | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 3             | 1.680.000       | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 4             | 1.470.000       | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 5             | 1.260.000       | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 6             | 1.050.000       | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 7             | 840.000         | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 8             | 630.000         | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 9             | 420.000         | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| 10            | 210.000         | 210.000          | 52.500         | 262.500          |
| <b>Jumlah</b> |                 | <b>2.100.000</b> | <b>525.000</b> | <b>2.625.000</b> |

2. Nasaabah bernama Saiful Naim beralamat di desa Undaan Lor Gang 10 mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT Murabahah dengan plafon sebesar 600.000. dana tersebut digunakan untuk beli pipa dan meteran air. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga beli : 600.000

Margin keuntungan : 2,5 %

Jangka waktu : 6 bulan

Angsuran pokok/bulan :  $\frac{600.000}{6 \text{ bulan}} = 100.000$

Margin keuntungan :  $100.000 \times 6 \text{ bulan} = 600.000$

Total angsuran : angsuran pokok + margin

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$2,5 \times 600.000$

100

= 15.000

Total angsuran terdiri atas angsuran pokok + margin =  
 $100.000 + 15.000 = 115.000$

| Angsuran      | Sisa pembayaran | Angsuran pokok | Margin        | Jumlah         |
|---------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| 1             | 600.000         | 100.000        | 15.000        | 115.000        |
| 2             | 500.000         | 100.000        | 15.000        | 115.000        |
| 3             | 400.000         | 100.000        | 15.000        | 115.000        |
| 4             | 300.000         | 100.000        | 15.000        | 115.000        |
| 5             | 200.000         | 100.000        | 15.000        | 115.000        |
| 6             | 100.000         | 100.000        | 15.000        | 115.000        |
| <b>Jumlah</b> |                 | <b>600.000</b> | <b>90.000</b> | <b>690.000</b> |

3. Nasabah bernama Aridiyanto beralamat di desa Undaan Lor mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT Murabahah dengan plafon sebesar 13.000.000. dana tersebut digunakan untuk membeli motor Honda Vario. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga beli : 13.000.000

Margin keuntungan : 2,5 %

Jangka waktu : 24 bulan

Angsuran pokok/bulan :  $\frac{13.000.000}{24 \text{ bulan}} = 541.666$

Margin keuntungan :  $541.666 \times 24 \text{ bulan} = 12.999.984$

Total angsuran : angsuran pokok + margin

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$2,5 \times 13.000.000$

100

= 541.666

Total angsuran terdiri atas angsuran pokok + margin =  
 $541.666 + 325.000 = 866.666$

| Angsuran      | Sisa pembiayaan | Angsuran pokok    | Margin           | Jumlah            |
|---------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1             | 13.000.000      | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 2             | 12.458.336      | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 3             | 11.916.668      | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 4             | 11.375.002      | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 5             | 10.833.336      | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 6             | 10.291.670      | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 7             | 9.750.004       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 8             | 9.208.338       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 9             | 8.666.672       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 10            | 8.125.006       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 11            | 7.583.340       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 12            | 7.041.674       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 13            | 6.500.008       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 14            | 5.958.342       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 15            | 5.416.676       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 16            | 4.875.010       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 17            | 4.333.344       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 18            | 3.791.678       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 19            | 3.250.012       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 20            | 2.108.346       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 21            | 2.666.680       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 22            | 1.625.014       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 23            | 1.083.348       | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| 24            | 541.682         | 541.666           | 325.000          | 866.666           |
| <b>Jumlah</b> |                 | <b>12.999.984</b> | <b>7.800.000</b> | <b>20.799.984</b> |

### 3. Analisis Tentang Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Dan Profit Margin Dalam Pembiayaan Murabahah Di BMT Mubarakah

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan profit margin pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah adalah sebagai berikut:

#### a. Target Laba yang diinginkan

Target laba yang diinginkan, merupakan besarnya keuntungan yang diinginkan oleh bank. Jika laba yang diinginkan besar, maka bunga pinjaman ikut besar dan demikian pula sebaliknya. Oleh karena itu, pihak bank harus serius dalam menentukan persentase laba atau keuntungan yang diinginkan. Sebagai gambaran penulis

akan sajikan tabel target keuntungan yang telah diperoleh BMT Mubarakah.

| No | Tahun       | Keuntungan |
|----|-------------|------------|
| 1. | 2015 - 2016 | 14,41 %    |
| 2. | 2016 - 2017 | 33,05 %    |

Sumber : Dokumentasi BMT Mubarakah

Dari tabel di atas dapat dipahami bahwa pada tahun 2016 sampai 2017 terjadi keuntungan yang cukup signifikan yaitu sebesar 33,05 %.

b. Kualitas jaminan

Semakin likuid jaminan yang diberikan, maka semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya. Sebagai contoh dengan jaminan sertifikat deposito bunga pinjaman akan lebih rendah jika dibandingkan dengan jaminan sertifikat tanah. Alasan utama perbedaan ini adalah hal pencairan jaminan apabila kredit diberikan bermasalah. Bagi jaminan yang likuid seperti sertifikat deposito atau rekening giro yang dibekukan akan lebih mudah untuk dicairkan jika dibandingkan dengan jaminan tanah. Menurut bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah beliau menjelaskan bahwa kebanyakan agunannya berupa BPKB.<sup>23</sup>

c. Hubungan baik

Dalam praktiknya pihak bank menggolongkan nasabahnya menjadi dua yaitu nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (sekunder). Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap bank. Nasabah utama biasanya mempunyai hubungan yang baik dengan pihak bank, sehingga dalam penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa.

d. Derajat Resiko dan Jangka Waktu Jatuh Tempo

Derajat resiko dan jangka waktu jatuh tempo pembayaran kembali, terutama berperan penting dalam penentuan suku bunga kredit yang diberikan. Semakin tinggi resiko kredit yang akan diberikan, semakin tinggi

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah di BMT kantor Mubarakah pada tanggal 17 Desember 2018, pukul 09.00 WIB.

pula bank akan memasang tarif suku bunga kredit. Dalam kaitannya dengan derajat resiko, biasanya bank akan menetapkan suku bunga yang lebih rendah pada kredit yang didukung oleh jaminan yang cukup, dibandingkan dengan kredit yang diberikan tanpa jaminan atau jaminannya kurang menyakinkan. Hal yang sama akan dilakukan oleh bank terhadap kredit yang diberikan dalam jangka panjang. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, maka akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko di masa mendatang. Demikian pula sebaliknya, jika pinjaman berjangka pendek, maka bunganya relative lebih rendah.<sup>24</sup> Menurut bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakah menjelaskan alasan profit margin pembiayaan musiman sebesar 3,5 – 4 % adalah untuk menutup pembiayaan murabahah yang macet. Jika ada nasabah yang macet, maka untuk menutup kerugian diambilkan dari uang persentase 4 % tadi.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Sutoyo Siswanto, *Manajemen Terapan Bank*, Cet. 1, (Pustaka Binaman Pressindo, tth), 133-135.

<sup>25</sup> Hasil wawancara dengan bapak Nor Ihsan selaku manager di BMT Mubarakh Kudus di kantor BMT Mubarakah pada tanggal 17 Desember 2018 pukul 09.00 WIB.