

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Objek Penelitian

#### 1. Profil Singkat Lembaga

##### a. Nama Lembaga

KSPPS BMT AL Amin

##### b. Alamat Lembaga

Kantor : Jalan Raya Kudus Pati Km 5

Pusat : Ngembalrejo Kudus Telp.  
(0291)430276/085217655388

Kantor : Jalan Raya Kesambi No.8

Cabang : Mejobo Kudus  
Telp. 085226617113

Blog : [www.beemtealaminkudus.blogspot.com](http://www.beemtealaminkudus.blogspot.com)

#### 2. Visi, Misi dan Tujuan KSPPS BMT Al Amin Kudus

Visi, misi dan tujuan dari KSPPS BMT Al Amin Kudus antara lain yakni:

##### a. Visi KSPPS BMT Al Amin Kudus

Visi dari KSPPS BMT Al Amin Kudus adalah :

Meningkatkan kualitas ibadah BMT sehingga mampu berperan sebagai khalifah Allah SWT.

##### b. Misi KSPPS BMT Al Amin Kudus

Misi dari KSPPS BMT Al Amin Kudus yakni:

Menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam dalam kegiatan ekonomi, memberdayakan pengusaha kecil, serta membina kepedulian *aghniya* kepada *dhua'afa* secara terpola dan berkesinambungan.”

##### c. Tujuan KSPPS BMT Al Amin Kudus

Tujuan dari KSPPS BMT Al Amin Kudus yakni:

Meningkatkan kesejahteraan jasmaniah dan rohaniyah serta posisi tawar anggota pada

khususnya dan masyarakat pada umumnya melalui kegiatan ekonomi dan kegiatan pendukung lainnya.

### 3. Sejarah KSPPS BMT Al Amin Kudus

Awal berdirinya BMT Al Amin adalah inisiasi dari beberapa tokoh masyarakat yang berkumpul dan bersama-sama memikirkan keadaan ekonomi umat, sebenarnya BMT Al Amin ini berdiri atas swadaya masyarakat disekitar sini (desa ngembalrejo) yang terdiri dari berbagai kalangan. Tujuannya untuk membantu ekonomi umat dan menghindari rentenir. Mereka berasal dari berbagai latar belakang antara lain dari aktivis organisasi Islam dan kepemudaan hingga aktivis masjid dan *mushalla* di Desa Ngembalrejo, Bae, Kudus.

Pertemuan demi pertemuan kemudian terus dilakukan, hingga pada akhirnya bersepakat untuk mendirikan sebuah lembaga yang bermanfaat bagi ekonomi ummat, yakni sebuah lembaga keuangan syariah yang berbentuk Baitul Mal Wat tamwil (BMT) dan berbadan hukum koperasi, yang merupakan ide dari salah satu pendiri yaitu H. Suryadi SD, B.Sc, seorang pensiunan Bank Rakyat Indonesia (BRI), dan didukung oleh beberapa tokoh masyarakat lainnya diantaranya H. Amin Bachro, H. Amir Anwar, H. Umar Faroq, H. Kholisidin, Drs. Abdur Rohman, Drs. Hasyim Mahmudi, Ir. H. Danial Falah, H. Fatkhur Rozaq, S.E, Zufar, H. Zainal Anwar, S.Pd, Abdul Rohim, H. Abdul Fatih, S.E dan masih banyak tokoh-tokoh masyarakat Desa Ngembalrejo lainnya yang ikut mendukung dan berpartisipasi dalam pendirian BMT Al Amin.

Terkait dengan penamaan BMT, yakni "Al Amin" diambil dari gelar nabi Muhammad Saw atas usulan dari H. Umar Faroq, dengan nama tersebut diharapkan BMT Al Amin menjadi sebuah lembaga yang benar-benar dapat dipercaya oleh masyarakat khususnya para anggotanya. Sampai saat ini BMT Al Amin mengalami perkembangan sedikit demi sedikit, dan kepercayaan dari masyarakatpun bertambah yang mengakibatkan bertambahnya asset yang dikelola BMT Al Amin.

Maka perkembangan BMT kami bedakan menjadi dua yaitu masa awal pendirian dan masa perkembangan.

**a. Masa Pendirian**

Pada tanggal 21 Agustus 2000 sudah terbentuk susunan pengurus yang pertama kali dengan susunan pengurus sebagai berikut :

**Tabel 4.1 Susunan Pengurus Pertama Kali BMT Al Amin Kudus pada Tahun 2000**

No.	Posisi	Nama
1	Ketua I	H.Suryadi SD, B.Sc
2	Ketua II	Ir. Danial Falah
3	Sekretaris	Zufar
4	Sekretaris II	H. Kholisidin
5	Bendahara I	H. Zainal Anwar, S.Pd, M.E
6	Bendahara II	Drs.Hasyim Mahmudi
7	Pembantu Umum	Abdul Rohim
8	Pembantu Umum I	Miftahullah
9	Badan Pemeriksa I	Bambang Rasmanto
10	Badan Pemeriksa II	H. Fatkhur Rozaq, S.E
11	Badan pemeriksa III	H. Fahris MN

Dengan adanya pengurus tersebut maka secara kelembagaan sudah terbentuk, akan tetapi belum mempunyai legalitas atau belum berbadan hukum, sehingga pengurus melakukan pembagian tugas untuk melegalkan BMT agar memperoleh badan hukum Koperasi Serba Usaha dengan Unit Simpan

Pinjam Syariah. Adapun yang bertugas untuk mengurus legalitas atau pengurusan agar BMT Al Amin berbadan hukum tersebut adalah H. Suryadi SD, B.Sc dan Zufar, sedangkan Ir. Danial Falah mendapat tugas membuat sertifikat Simpanan Pokok Khusus (semacam sertifikat saham) dan Abdul Rohim membuat papan nama.

**b. Masa Perkembangan**

Pada tanggal 9 Maret 2001 melakukan selamatan dalam rangka menyambut awal pembukaan kantor BMT Al Amin tanggal 12 Maret 2001, dan pada tanggal tersebut ditetapkan sebagai hari jadi atau hari lahir bagi BMT Al Amin, walaupun dana yang terkumpul baru mencapai Rp 3,5 juta, namun demikian sudah banyak anggota yang siap untuk menambah permodalan walaupun dengan cara mengangsur, sehingga pada bulan April 2001 modal bertambah menjadi Rp 9 juta dan pada bulan Mei 2001 mencapai Rp 13 juta. Walaupun dengan modal yang sangat terbatas BMT Al Amin tetap berjalan dengan 3 orang pengelola yaitu Novita S.P (marketing), Nuriyatul Ulum, S.P (kasir) dan Yukhanit, S.E (pembukuan) ditambah seorang pengurus merangkap manager (H. Suryadi SD, B.Sc). Sedangkan BMT Al Amin memperoleh Badan Hukum pada tanggal 2 Maret 2002, dengan nomor Badan Hukum: 82/BH/KPPK-Se/2002.

Pada tahun 2003 asset yang dikelola BMT Al Amin mencapai Rp 200 juta sedangkan pembiayaan sebesar Rp 165 juta dengan profit Rp 4,4 juta. Pada tahun 2003 ini juga dilakukan pemilihan pengurus baru dengan formasi sebagai berikut:

**Tabel 4.2 Susunan Pengurus Baru  
BMT Al Amin Kudus pada Tahun 2003**

No.	Jabatan	Nama
1	Penasehat	H. A. Bachro H. Abdul Fatih, S.E.

2	Ketua	H. Suryadi SD, B.Sc.
3	Sekretaris	H. Zainal Anwar, S.Pd.
4	Bendahara	Zufar
5	Anggota	Abdul Rohim Drs. Hasyim Mahmudi Zainal Arifin
6	Pengawas	H. Fatkhur Rozaq, S.E. Ir. Danial Falah

Pada tahun 2006 BMT Al Amin mendapatkan kucuran dana PKPS BBM dari pemerintah sebesar 100 juta rupiah sehingga BMT AL Amin memutuskan untuk mengelola dana tersebut pada Kantor Unit Pelayanan Kas (UPK) di Mejobo, sedangkan asset yang dikelola BMT pada saat itu sebesar Rp 400 juta sehingga total asset yang dikelola BMT mencapai Rp 500 juta. Dengan fasilitas yang ada, pengurus dan pengelola berusaha mengembangkannya dengan cara menggali dana baik dari anggota maupun calon anggota. Pada tahun 2007 asset BMT Al Amin mencapai Rp 700 juta, perkembangan yang pesat pada tahun 2009 karena asset yang dikelola mencapai Rp 1,5 milyar.

Pada tahun 2014 BMT Al Amin membuka kantor layanan di Pekeng namun tidak bertahan lama dikarenakan terkena imbas dari BMT lain yang *collaps*, dan tidak adanya respon positif dari masyarakat sekitar kantor, akhirnya kantor cabang di Pekeng tersebut terpaksa harus ditutup karena pengeluaran tidak sebanding dengan pemasukan. Namun demikian respon positif dan kepercayaan masyarakat masih kuat di kantor pusat sehingga asset BMT mengalami kenaikan hingga mencapai

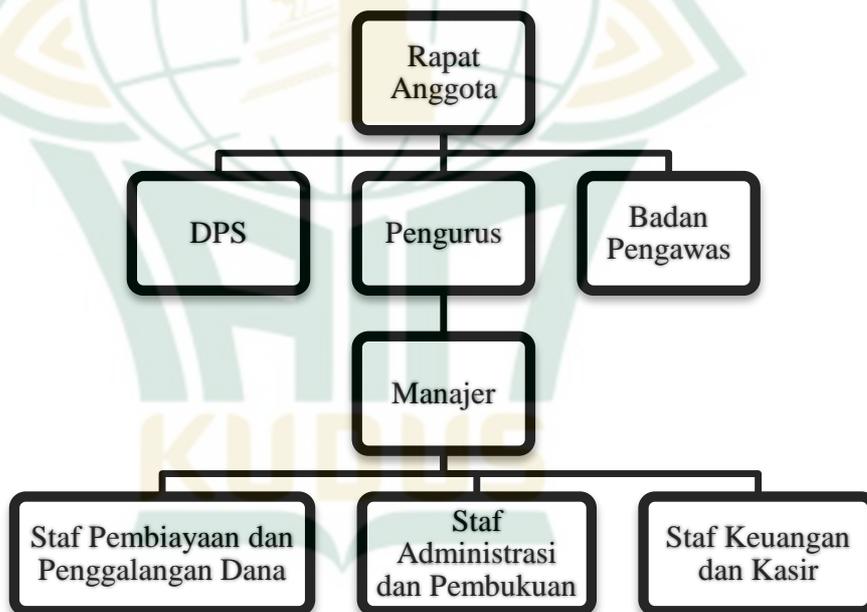
Rp 2 milyar pada tahun 2016 dan pada akhir tahun 2017 asset BMT mencapai Rp 3 milyar.<sup>1</sup>

**4. Struktur Organisasi dan Kepengurusan KSPPS BMT Al Amin Kudus**

**a. Struktur Organisasi**

Struktur organisasi pada KSPPS BMT Al Amin bersifat sentralisasi (terpusat), yaitu segala keputusan dan kebijakan serta wewenang menjadi tanggung jawab dalam Rapat Anggota Tahunan (RAT). Sedangkan struktur organisasi dalam cabang di KSPPS BMT Al Amin juga bersifat sentralisasi pada pusat. Berikut struktur organisasi BMT Al Amin :<sup>2</sup>

**Gambar 4.1 Struktur Organisasi KSPPS BMT Al Amin Kudus**



<sup>1</sup>Zainal Anwar, file data dokumentasi sejarah KSPPS BMT Al-Amin, diperoleh 5 Maret 2019.

<sup>2</sup>Diolah dari data laporan RAT BMT Al Amin, yang telah terlaksana pada tanggal 8 April 2018. diperoleh pada 5 Maret 2019.

## b. Struktur Kepengurusan

### 1) Pengurus

Pengurus KSPPS BMT Al Amin periode kepengurusan tahun 2018-2023 berjumlah 5 orang yang dipilih dalam acara RAT pada tanggal 8 April 2018, yakni:

**Tabel 4.3 Pengurus KSPPS BMT Al Amin Kudus Periode 2018-2023**

No.	Jabatan	Nama
1	Ketua	H. Fatkhur Rozaq, S.E.
2	Wakil Ketua	H. Abdul Fatih, S.E.
3	Sekretaris	Zufar
4	Bendahra	Drs. Hasyim Mahmudi
5	Pembantu Umum	Muhaimin

### 2) Badan Pengawas

Badan Pengawas KSPPS BMT Al Amin Kudus periode kepengurusan tahun 2018-2023 berjumlah 3 orang yang dipilih dalam acara RAT pada tanggal 8 April 2018, yakni:

**Tabel 4.4 Badan Pengawas KSPPS BMT Al Amin Kudus Periode 2018-2023**

No.	Jabatan	Nama
1	Ketua Badan Pengawas	H. Farhan, M.Pd.
2	Anggota	Drs. H. Dalkhin
3	Anggota	Drs. Suryanto

### 3) Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Dewan Pengawas Syariah BMT Al Amin periode kepengurusan tahun 2018-2023 berjumlah 2 orang yang dipilih dalam acara RAT pada tanggal 8 April 2018, yakni:

**Tabel 4.5 DPS KSPPS BMT Al Amin  
Kudus Periode 2018-2023**

No.	Jabatan	Nama
1	Ketua DPS	Drs. H. Mahlail Syakur Sf, M.Ag
2	Anggota	Alfa Syahriar, Lc. M.Sy

**4) Pengelola**

Pengelola harian dari BMT Al Amin mencapai 8 orang, yakni:

**Tabel 4.6 Pengelola Harian KSPPS BMT Al  
Amin Kudus Periode 2018-2023**

No.	Jabatan	Nama
1	Manajer	H. Zainal Anwar, S.Pd, M.E
2	Ka. Staf Pembukuan dan Administrasi	Yukhanit, S.E
3	Ka. Staf Keuangan dan Kasir	Nuriyatul Ulum, S.P
4	Ka. Staf Pembiayaan dan Peng. Dana	Andhy Kurniawan
5	Staf Pembiayaan dan Peng. Dana	Abdul Rohim
6	Staf Pembiayaan dan Peng. Dana	Hariyadi
7	Staf Keuangan dan Kasir	Eko Hapsari, S.E
8	Staf Pembiayaan dan Peng. Dana	Dwi Krisnawati P, S.E

## 5. Produk-produk KSPPS BMT Al Amin Kudus

### a. Produk Simpanan

#### 1) Simpanan Al Amin

Simpanan Al Amin merupakan jenis simpanan yang setoran dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu atau setiap saat dapat dilakukan setoran maupun penarikan disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Akad simpanan berdasarkan prinsip syariah *mudhrabah musytarakah* dengan nisbah 25 %: 75 % BMT.

Adapun ketentuan yang harus dipenuhi antara lain yakni sebagai berikut:

- a) Setoran awal minimal Rp 20.000,00
- b) Setoran berikutnya minimal Rp 5.000,00
- c) Administrasi pembukuan tabungan Rp 2.500,00

#### 2) Simpanan Qurban

Simpanan qurban merupakan simpanan berjangka yang bertujuan untuk membantu dan memudahkan anggota atau nasabah dalam merencanakan ibadah qurban. Akad simpanan qurban ini berdasarkan pada prinsip syariah *mudharabah musytarakah* dengan nisbah 30:70, yakni 30% untuk anggota dan 70% untuk BMT. Adapun terdapat ketentuan yang meliputinya antara lain yakni:

- a) Setoran awal minimal Rp 50.000,00
- b) Setoran berikutnya minimal Rp 25.000,00
- c) Saldo setelah pelaksanaan ibadah qurban minimal Rp 50.000,00
- d) Hanya dapat diambil pada saat akan melakukan ibadah qurban atau aqiqah.

#### 3) Simpanan Berkah Yatim

Pada dasarnya berbagai jenis simpanan yang disediakan oleh BMT Al Amin seperti simpanan Al Amin, simpanan Qurban dan simpanan Al Amin berjangka, bisa dijadikan sebagai simpanan Berkah yatim yakni simpanan anggota dimana bagi hasilnya akan

dimasukkan ke dalam dana yatim yang ada di BMT Al Amin secara otomatis setiap bulannya. Adapun ketentuannya adalah saldo minimal yang dimiliki pada simpanan adalah sebesar Rp. 1.000.000,00,.

## **b. Produk Pembiayaan**

### **1) Pembiayaan Modal Usaha**

Pembiayaan modal usaha merupakan fasilitas pembiayaan modal kerja bagi anggota yang mempunyai usaha mikro dan kecil. Akad yang digunakan adalah akad yang berbasis bagi hasil yakni *Mudharabah* atau *Musyarakah*), atau bisa juga berbasis jual beli dengan *murabahah*. Keuntungan dan manfaat yang ditawarkan BMT pada pembiayaan ini yakni membantu mempermudah anggota dalam memenuhi kebutuhan dana untuk modal usaha dan konsumtif dengan mudah dan cepat.

### **2) Pembiayaan Multiguna atau Multijasa**

Pembiayaan multiguna atau multijasa merupakan fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan anggota atau nasabah BMT. Akad yang digunakan adalah akad yang berbasis jual beli (*Murabahah*), atau berbasis sewa (*Ijarah* dan *Kafalah*). Keuntungan dan manfaat yang ditawarkan BMT pada pembiayaan ini yakni membantu mempermudah anggota dalam memenuhi kebutuhan dana untuk modal usaha dan konsumtif dengan mudah dan cepat.

### **3) Pembiayaan Modal Pertanian**

Pembiayaan modal pertanian merupakan modal usaha untuk bidang pertanian. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah akad yang berbasis jual beli (*Murabahah*) atau berbasis bagi hasil (*Mudharabah* atau *Musyarakah*).

### **4) Pembiayaan Kendaraan Bermotor**

Pembiayaan kendaraan bermotor merupakan fasilitas pembiayaan yang ditujukan

untuk melakukan pembelian kendaraan bermotor. Akad yang digunakan adalah akad yang berbasis jual beli (*Murabahah*).<sup>3</sup>

## B. Deskripsi Data Hasil Penelitian

### 1. Penerapan Akad *Mudharabah*, *Murabahah*, dan *Ijarah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus

Pemaparan data hasil penelitian tentang penerapan akad *mudharabah*, *murabahah* dan *ijarah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus adalah sebagai berikut:

#### a. Penerapan Akad *Mudharabah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus

##### 1) Ketentuan dan Persyaratan

Sebagaimana yang telah sedikit disampaikan sebelumnya bahwa penerapan akad *mudharabah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin terwujud dalam bentuk pembiayaan modal usaha dan modal pertanian. Keuntungan dan manfaat yang ditawarkan oleh BMT dalam produk pembiayaan *mudharabah* berupa modal usaha antara lain yakni:

- a) Membantu anggota untuk memenuhi kebutuhan modal usaha dengan sistem yang mudah, adil dan maslahah.
- b) Anggota bisa sharing risiko dengan BMT sesuai dengan pendapatan riil usaha anggota.

Adapun ketentuan yang diberlakukan pada pembiayaan *mudharabah* berupa modal usaha ini antara lain:

- a) Jenis pembiayaan adalah pembiayaan modal usaha komersial mikro dan kecil.
- b) Peruntukan pembiayaan adalah perorangan atau badan usaha
- c) Jangka waktu pembiayaan maksimal 36 bulan.

---

<sup>3</sup>Data diperoleh dari Browsur KSPPS BMT Al Amin Kudus.

d) Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp 200.000.000,-

Selain itu terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi yakni sebagai berikut:

a) Mengajukan permohonan menjadi anggota jika belum menjadi anggota atau nasabah BMT Al Amin.

b) Mengajukan pembukuan rekening simpanan di BMT Al Amin, jika belum mempunyai simpanan yang dimaksudkan.

c) Anggota harus membuat laporan penggunaan dana setiap satu bulan khusus untuk akad yang berbasis bagi hasil.

d) Usaha sudah berjalan minimal 1 tahun.

e) Menyerahkan laporan perhitungan hasil usaha tiga bulan terakhir.

f) Menyerahkan dokumen yang diperlukan antara lain:

(1) Foto copy buku simpanan di BMT Al Amin

(2) Foto copy buku simpanan di Lembaga keuangan lain, jika ada

(3) Foto copy rekening listrik atau PDAM tiga bulan terakhir

(4) Foto copy Agunan seperti Surat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)

(5) Foto copy legalitas usaha seperti NPWP, TDP, dan SIUP (untuk badan usaha)

(6) Bersedia di Survei.

Sedangkan untuk akad *mudharabah* dalam produk pembiayaan berupa pembiayaan modal pertanian di BMT Al Amin Kudus, dalam hal penggunaan pembiayaan ini digunakan untuk membiayai seluruh biaya pertanian yaitu sewa tenaga kerja atau mesin dan pembelian bibit, pupuk dan obat-obatan dengan akad *mudharabah* atau *musytarakah*. Manfaat yang

ditawarkan oleh BMT Al Amin dalam pembiayaan ini antara lain: Membantu menanggulangi kesulitan anggota yaitu kebutuhan dana untuk modal pertanian.

- a) Membantu mengembangkan usaha pada sektor pertanian.
- b) Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp 50.000.000,00.

Adapun berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a) Jenis usaha adalah modal usaha pertanian.
- b) Merupakan usaha pertanian produktif.
- c) Memiliki pengalaman dan kecakapan.
- d) Jangka waktu pembiayaan enam bulan dan dapat diperpanjang maksimal dua kali. Selain itu terdapat persyaratan yang harus dipenuhi antara lain sebagai berikut:

- a) Mengajukan permohonan menjadi anggota jika belum menjadi anggota atau nasabah BMT Al Amin.
- b) Mengajukan pembukuan rekening simpanan di BMT Al Amin jika belum punya.
- c) Menyerahkan dokumen yang diperlukan:
  - (1) Foto copy buku simpanan di BMT Al Amin
  - (2) Foto copy buku simpanan di Lembaga keuangan lain, jika ada
  - (3) Foto copy rekening listrik atau PDAM tiga bulan terakhir
  - (4) Foto copy Agunan seperti Surat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)
  - (5) Foto copy legalitas usaha seperti NPWP, TDP, dan SIUP (untuk badan usaha)
  - (6) Bersedia di Survei.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Data diperoleh dari Browsur KSPPS BMT Al Amin Kudus.

## 2) SOP Akad *Mudharabah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus

Di BMT Al Amin Kudus, cara kerja dari akad *mudharabah* pada produk pembiayaan yakni modal usaha dan pertanian. Merujuk pada prosedur pembiayaan dengan akad *mudharabah* atau akad yang berbasis bagi hasil, yang mana berlaku pula untuk akad *musyarakah*, dari *Standard Operational Procedure* (SOP) BMT Al Amin, langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:

Dari sisi mitra usaha atau nasabah atau anggota KSPPS BMT Al Amin:

- a) Menyampaikan tujuan untuk kebutuhan dana sebagai modal untuk suatu proyek tertentu. Anggota BMT menjelaskan tentang proyek yang akan dikerjakan, pihak-pihak yang terlibat dan tujuannya, pihak yang akan memanfaatkan, pengalaman anggota BMT menjalankan usaha, keuntungan yang dapat diraih dan sumber dana untuk mengembalik modal tersebut.
- b) Menyertakan data tentang usaha misalnya mengenai Rugi atau laba, neraca, dan spesifikasi usaha mencakup *cash flow*, asumsi pendapatan, biaya dan laba atau rugi. Keseluruhan data pengajuan harus dapat menggambarkan usaha secara lengkap dan akurat.<sup>5</sup>

Kemudian, pada SOP tertera, langkah yang harus dilakukan dari pihak *Account Officer* (AO) yakni analisis bisnis atau usaha, sejarah usaha baik segi kualitatif maupun kuantitatif dari anggota BMT, setelah itu *Unit*

---

<sup>5</sup>Data diperoleh dari buku *Standar Operasional Prosedur dan Standar Operasioanal Manajemen KSPPS BMT Al Amin Kudus*, 5 Maret 2019.

*Support* atau Administrasi Pembiayaan melakukan:

- a) Analisis usaha dari segi yuridis maupun kelengkapan perizinan dan keabsahan usaha, juga kelengkapan dokumentasi usaha dalam bidang hukum dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh anggota BMT.
- b) Hasil pemeriksaan *Unit Support* akan disampaikan kepada AO. Selanjutnya AO melakukan analisis kualitatif dan kuantitatif untuk kemudian dipresentasikan kepada Komite Pembiayaan.

Dari pihak Komite Pembiayaan kemudian melakukan:

- a) Bila permintaan anggota BMT dianggap tidak layak, maka seluruh permintaan tersebut dianggap tidak layak untuk menerima pembiayaan *mudharabah*. Maka dokumen akan dikembalikan kepada anggota BMT melalui AO.
- b) Bila permintaan disetujui serta memenuhi kriteria yang ditetapkan, maka komite akan memberikan persetujuan yang khususnya bersangkutan dengan jumlah modal usaha dari anggota, jumlah modal usaha dari BMT, jangka waktu kerja sama, nisbah bagi hasil dan keuntungan atau pendapatan usaha. Serta persyaratan lain yang harus dipenuhi anggota BMT.

Berdasarkan persetujuan Komite Pembiayaan maka:

- a) AO kemudian mengirimkan Surat Persetujuan kepada anggota BMT sebagai mitra usaha.
- b) Lalu, pihak anggota BMT tersebut mempersiapkan kelengkapan dokumen untuk akad.
- c) Sementara itu, Bagian Administrasi mempersiapkan akad *Mudharabah*.

- d) Setelah akad ditanda tangani, anggota BMT diminta untuk mengeluarkan surat permohonan realisasi *Mudharabah*.
- e) Bagian administrasi melaptkan kepada AO bahwa akad telah terlaksana, kemudian AO memberikan persetujuan untuk melakukan pencairan dana.
- f) Setelah menerima dana dari BMT, anggota akan menyerahkan tanda terima uang.
- g) Selama pelaksanaan usaha AO wajib untuk terliabat, memontori atau mengawasi perkembangan usaha anggota.
- h) Selama berjalannya usaha, anggota BMT melakukan pembayaran bagi hasil kepada BMT.
- i) Pembayaran pokok dilakukan di akhir periode atau selesainya jangka waktu kejasama.<sup>6</sup>

Langkah-langkah yang tertera dalam SOP KSPPS BMT Al Amin Kudus dijadikan acuan dalam melaksanakan prosedur pembiayaan dengan masing-masing akad dalam hal ini adalah akad *mudharabah* sebagaimana yang disampaikan sebelumnya, Dalam penerapannya, SOP tersebut dilaksanakan sesuai dengan situasi dan kondisi sebagaimana pernyataan dari bapak Zainal Anwar: “SOP ya, ini ada buku SOP dari BMT Al Amin bisa dicek mana yang dibutuhkan, secara praktek ya belum sepenuhnya bisa diterapkan, di sesuaikan dengan situasi dan kondisi dilapangan. Idealnya seperti itu”.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Data diolah dan diperoleh dari buku Standar operasional prosedur dan standar operasioanal manajemen KSPPS BMT Al Amin Kudus, pada 5 Maret 2019.

<sup>7</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 5 Maret 2019, kantor, transkrip wawancara 1.

Pernyataan yang sama juga diberikan oleh Ka. Pembiayaan dan Penggalangan Dana di KSPPS BMT Al Amin Kudus yakni bapak Andhy Kurniawan sebagaimana berikut: “ya menyesuaikan, pernah ada yang ditunggu di sini satu jam bisa cair”.<sup>8</sup> Dan juga pernyataan dari Staf Pembiayaan dan Penggalangan Dana KSPPS BMT Al Amin Kudus yakni bapak Abdul Rohim, “Ya kalau di sini kita sesuaikan dengan kondisi dilapangan, nggak harus plek sama dengan SOP”.<sup>9</sup>

Hal sama juga disampaikan oleh Ka. Keuangan dan Kasir KSPPS BMT Al Amin Kudus yakni ibu Nurriyatul Ulum “Ya tergantung, bisa cepet, paling cepet satu hari bisa, kalau syaratnya sudah, bagian pembiayaan bisa langsung *nyurvei*, bisa langsung, yang penting syarat sudah semua, sudah ada proses survei dan sebagainya, waktunya fleksibel, ada yang sampai satu minggu, karena janji ndak ketemu, jadi kan tergantung nasabahnya sendiri kan”.<sup>10</sup>

Proses pengajuan pembiayaan *mudharabah* di BMT Al amin berjalan fleksibel atau lentur, santai, kekeluargaan, dapat disesuaikan dengan keadaan nasabah saat membutuhkan dana tersebut. awalnya nasabah datang ke BMT dan menyampaikan apa yang menjadi keperluan, kemudian pihak BMT menterjemahkan keperluan tersebut dalam sebuah aplikasi akad yang sesuai

---

<sup>8</sup>Andhy Kurniawan, Ka. Pembiayaan dan Penggalangan Dana KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 3.

<sup>9</sup>Abdul Rohim, Staf Pembiayaan dan Penggalangan Dana KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 1 April 2019, di kantor, transkrip wawancara 5.

<sup>10</sup>Nuriyatul Ulum, Ka. Administarasi dan Kasir KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis , 25 Maret 2019, dikantor., transkrip wawancara 4.

dengan transaksi pembiayaan yang akan dilakukan. Posisi nasabah adalah pada pihak yang mengikut prosedur yang ada namun pada beberapa kondisi dapat melakukan negosiasi dengan pihak BMT misalnya mengenai nisbah bagi hasil, jumlah angsuran, jangka waktu pembayaran, atau waktu proses penciran dana. Dari pengamatan penulis saat nasabah yang biasanya mengajukan pembiayaan datang ke BMT untuk mengajukan pembiayaan, hanya membawa jaminan dan identitas diri.

### 3) Proses Akad *Mudharabah* Pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus

Akad *mudharabah* pada produk pembiayaan *mudharabah* yang ada di BMT menggunakan sistem proyeksi pendapatan usaha dari anggota atau nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk bisa melakukan penghitungan jumlah angsuran yang akan dibayarkan. Sebagaimana yang dikatakan oleh pak Zainal Anwar sebagai manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, “Di sini *mudharabah* yang, *opo istilahe*, berdasarkan itu, berdasarkan proyeksinya, karena usaha kecil jarang yang punya kebutuhan, maka berdasarkan proyeksi... proyeksi pendapatan, jadi proyeksi pendapatan selama satu tahun, misalnya dana 1 juta itu selama satu tahun bisa menghasilkan 200 rb misale nanti tinggal dibagi 12,”<sup>11</sup>

Akad *mudharabah* yang diterapkan oleh KSPPS BMT Al Amin Kudus, menempatkan nasabah sebagai pengelola modal dan BMT sebagai pemilik modal. Akad *mudharabah* antara BMT dan nasabah atau anggota dilakukan secara tertulis. Proses akad *mudharabah* dilakukan secara tertulis dalam

---

<sup>11</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

lembaran pernyataan akad *mudharabah* yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berakad yakni BMT, dan nasabah atau anggota yang terdiri dari nasabah utama yang mengajukan dan ahli warisnya, bisa suami, istri, anak yang telah cakap hukum, ibu, ayah, atau sanak saudara yang bersedia ikut bertanggungjawab. Dalam akad disebutkan beberapa pasal yang mendukung akad, Pasal 1 berisi rincian mengenai besaran pembiayaan dalam satuan rupiah, jangka waktu, bentuk pembiayaan, besar tabungan amanah dalam satuan rupiah, besar bagi hasil dalam satuan rupiah, total tabungan amanah dan bagi hasil, tanggal bulan dan tahun dimulainya pembayaran, realisasi, dan jatuh tempo.<sup>12</sup>

Pasal 2 dalam akad berisi rincian biaya-biaya yang timbul dari pembiayaan meliputi biaya administrasi, biaya materai, dan biaya notaris. Sementara itu pasal ketiga berisi pasal tentang pengawasan dan pemeriksaan. Pasal 3 berisi penjelasan dan penyebutan jaminan dengan menyebutkan atas nama hak milik dan nomor barang jaminan. Penyelesaian masalah pembiayaan dimuat dalam Pasal 5.<sup>13</sup> Adapun bentuk pemberian pembiayaan dengan akad *mudharabah* adalah berupa modal usaha dalam bentuk uang tunai. Jika berbentuk barang maka tidak menggunakan akad *mudharabah*, namun akad yang lain. Dalam hal spesifikasi usaha bapak Zainal mengatakan “ya usahanya harus dijelaskan, tujuannya halal atau tidak, misalnya ya kayak usaha makanan ringan, buat

---

<sup>12</sup> Diolah dari informasi yang tertera dalam lembar akad Pembiayaan Mudharabah KSPPS BMT Al Amin Kudus.

<sup>13</sup> Diolah dari informasi yang tertera dalam lembar akad Pembiayaan Mudharabah KSPPS BMT Al Amin Kudus.

makanan ringan, itu harus detail usaha itu, kalau pertanian ya, pertanian,”<sup>14</sup>

Dari perkataan pak Zainal tersebut dapat dijabarkan bahwa, spesifikasi usaha yang akan dilakukan oleh anggota harus dijelaskan secara jujur dan jelas, meliputi kegiatan usaha, produk usaha maupun tujuan usaha yang akan dijalankan, semua harus jelas kehalalannya. Sedangkan mengenai *nisbah* bagi hasil dari *mudharabah*, penentuan persentase dilakukan diawal perjanjian atau akad. Dilakukan proyeksi terlebih dahulu terhadap modal yang diserahkan dapat menghasilkan berapa, kemudian ditentukan lebih lanjut mengenai persentase *nisbah* bagi hasil bisa ditetapkan sebesar 70:30, yakni 70 untuk nasabah dan 30 untuk BMT, atau 60:40, yakni 60 untuk nasabah dan 40 untuk BMT, disesuaikan dengan hasil kesepakatan antara BMT dan anggota. Terkait dengan mekanisme pembayaran di BMT Al Amin Kudus menerapkan yang di sebut dengan titipan pokok dan bagi hasil. Pembayaran dapat dilakukan dengan menyerahkan bagi hasilnya terlebih dahulu, baru pokoknya. Dan pembayaran perbulannya tidak harus mutlak sejumlah nominal yang tertera namun bersifat fleksibel. Sebagaimana pernyataan pak Zainal “pembayarannya, ada yang istilahnya titip pokok, tiap bulannya itu titip pokoknya, istilahnya titip pokok, titipan pokok, istilahnya kaya angsuran, itu istilahnya titipan pokok, sama bagi hasilnya,”<sup>15</sup>

Lalu mengenai cara pembayaran angsuranya pak Zainal mengatakan “bagi

---

<sup>14</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

<sup>15</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

hasilnya dulu, biasanya bagi hasilnya dulu, tergantung perjanjiannya, kalau perjanjiannya ada titipan pokok, ya nanti harus ada titipan pokok, tapi itu fleksibel, tidak harus mutlak bayarnya segitu, nggak.” Pembayaran dengan model angsuran pada pembiayaan dengan akad *mudharabah* tersebut diterapkan dalam dua macam cara pembayaran, yakni bagi hasil terlebih dahulu dibayarkan pada setiap bulannya baru kemudian di akhir periode membayar pokoknya. Atau model yang kedua yakni membayarkan bagi hasil dan angsuran pokok secara bersama-sama setiap bulannya, cara pembayaran tersebut ditentukan sesuai kesepakatan antara pihak BMT Al Amin Kudus dan anggota atau nasabah.

Jika terjadi keterlambatan pembayaran, sebagaimana yang dikatakan oleh bapak Zainal Anwar sebagai berikut:

“di sini biasanya secara tertulis, ada istilahnya kafarat atau denda, tapi itu fleksibel, yang sering, tidak ada dendanya malah, denda nggak digunakan, kondisional. Soalnya di perjanjian sudah ada kesepakatan kalau telat, kalau molor itu ada dendanya, infaq, *istilahe infaq*. denda itu masuk infaq”<sup>16</sup>.

Sesuai dengan perjanjian diawal jika terjadi keterlambatan secara tertulis BMT Al Amin Kudus mempunyai ketentuan adanya kafarat (denda) atau infaq, namun bersifat fleksibel, seringnya justru tidak ada. Dalam melakukan penilaian saat memberikan pembiayaan *mudharabah*, BMT Al Amin Kudus memperhatikan faktor 5 C yakni *Character, Collateral, Capacity, Condition* dan *Capital*. diantara 5 faktor tersebut dari pihak pak Zainal Anwar mengemukakan bahwa

---

<sup>16</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

Character dan Colleteral adalah faktor yang terpenting sebagai poin pertimbangan untuk menerima atau menolak pengajuan pembiayaan. BMT Al Amin Kudus dapat tidak meloloskan pembiayaan berdasarkan pada keputusan komite pembiayaan.<sup>17</sup>

*Character* dinilai penting oleh nasabah untuk meminimalisir terjadinya perubahan karakter anggota yang mempunyai itikad baik pada awal akad, kemudian berubah karena kondisi yang membuat mereka terjepit dan tidak dapat melunasi pembayaran terhutang banyak. Karena pernah ada kasus dari pihak anggota pembiayaan yang melakukan penuntutan kepada BMT Al Amin Kudus dengan tuduhan perbuatan tidak menyenangkan alasan mereka karena ditagih pembayaran pembiayaan oleh BMT Al Amin Kudus. Namun untuk mengahadpai masalah seperti usaha anggota yang bankrut atau pengembalian yang macet, dari BMT Al Amin Kudus terus melakukan pendekatan, pembinaan, dan upaya penagihan kepada anggota. Adapun penagihan pembayaran bisa disesuaikan dengan kondisi anggota, apabila memang tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran secara utuh maka BMT Al Amin Kudus hanya akan meminta pengembalian pokok tanpa meminta bagi hasil. Sedangkan *Collateral* atau jaminan juga dinilai penting sebagai acuan BMT Al Amin Kudus untuk bisa melakukan taksiran besarnya pemberian pembiayaan kepada anggota sehingga dapat di sesuaikan antara nilai jaminan dan pembiayaan yang akan diberikan kepada anggota.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

<sup>18</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

Selain itu survei juga menjadi bagian dari proses yang dilalui dalam mengumpulkan informasi terkait pembiayaan yang akan dijalankan, dalam hal ini pembiayaan dengan akad *mudharabah*. Staf khusus pembiayaan biasanya akan melakukan survei ke tempat tinggal atau ke rumah kediaman nasabah atau anggota yang mengajukan pembiayaan, survei yang dilakukan untuk mengecek kebenaran lokasi jaminan pembiayaan jika berupa tanah maka pihak BMT akan melakukan pengecekan batas-batas dan menggambar denah lokasi jaminan, jika jaminan berupa kendaraan bermotor maka dicek kelengkapan surat dan fisik dari kendaraan tersebut. Pihak BMT juga menanyakan beberapa hal lain, sebagaimana yang disampaikan oleh pak Andhy Kurniawan “Pertanyaan? Ya, itu seputar hasil usaha, kegiatan usaha, kira-kira usahanya berjalan *opo ora* (apa tidak), sesuai dengan kemampuan *opo ora* (apa tidak), semisal toko kelontong *iku ya* (itu ya), yang ditanya mulai awal usaha berapa tahun, satu bulan bisa laba berapa”.<sup>19</sup> Beberapa nasabah yang penulis temui mereka menyatakan bahwa mereka didatangi oleh pihak BMT ke rumahnya dan ditanyai beberapa hal, sebagaimana yang dikatakan pak Sumanto sebagai salah satu anggota pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus “*Nggeh, kanggo opo-kanggo opo, ngono, sing diagun-no opo ndak ngoten, sing diagunke kendaraan tah sertifikat ngoten,*”<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Andhy Kurniawan, Ka. Pembiayaan dan Penggalangan Dana KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 3.

<sup>20</sup> “ Ya, digunakan untuk apa, begitu, yang diagunkan apa,kan begitu, yang diagunkan kendaraan atau sertifikat”

**b. Penerapan Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus**

**1) Ketentuan dan Persyaratan**

Di BMT Al Amin Kudus akad *murabahah* terwujud pada Produk pembiayaan berupa pembiayaan modal pertanian dan kendaraan bermotor. Akad *murabahah* pada pembiayaan modal pertanian ditujukan untuk pembelian bibit, pupuk dan atau obat-obatan pertanian. Persyaratan dan ketentuan untuk pembiayaan modal pertanian dengan akad *murabahah* sama halnya seperti persyaratan dan ketentuan pada saat menggunakan akad *mudharabah*. Keuntungan dan manfaat yang ditawarkan oleh BMT antara lain untuk pembiayaan kendaraan bermotor antara lain:

- a) Membantu anggota dalam memiliki kendaraan bermotor dengan mudah dan barokah
- b) Bisa memiliki kendaraan sesuai dengan keinginan
- c) Nilai angsuran tetap dampai berakhirnya fasilitas pembiayaan

Selain itu terdapat persyaratan yang harus dipenuhi antara lain sebagai berikut:

- a) Mengajukan permohonan menjadi anggota jika belum menjadi anggota atau nasabah BMT Al Amin.
- b) Mengajukan pembukuan rekening simpanan di BMT Al Amin jika belum punya.
- c) Menyerahkan dokumen yang diperlukan:
  - (1) Foto copy buku simpanan di BMT Al Amin
  - (2) Foto copy buku simpanan di Lembaga keuangan lain, jika ada
  - (3) Foto copy rekening listrik atau PDAM tiga bulan terakhir
  - (4) Foto copy Agunan seperti Surat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna

Bangunan (SHGB) atau Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)

(5) Foto copy legalitas usaha seperti NPWP, TDP, dan SIUP (untuk badan usaha)

(6) Bersedia di Survei.

Adapun ketentuan-ketentuannya meliputi:

- a) Jenis pembiayaan adalah pembelian kendaraan bermotor berupa mobil atau motor baik baru maupun bekas
- b) Peruntukan pembiayaan adalah peorangan
- c) Jangka waktu pembiayaan maksimal tiga tahun jika kendaraan merupakan kendaraan baru dan jangka waktu maksimal dua tahun jika kendaraan dalam keadaan bekas pakai
- d) Umur kendaraan maksimal sepuluh tahun untuk mobil dan lima tahun untuk motor pada saat jatuh tempo fasilitas
- e) Pemohon harus mempunyai pekerjaan dan atau pendapatan tetap
- f) Usia pemohon pada saat pengajuan KBB minimal 18 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas PKBB
- g) Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp 20.000.000, untuk kendaraan bekas dan Rp 50.000.000,00 untuk kendaraan baru
- h) Uang muka minimal 25%.<sup>21</sup>

## 2) SOP akad *Murabahah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus

Prosedur pembiayaan yang ada dalam SOP BMT Al amin maka proses pengajuan pembiayaan dengan akad *murabahah* yakni: Yang dilakukan Dari pihak anggota BMT antara lain:

---

<sup>21</sup> Data diperoleh dari Browsers BMT Al Amin Kudus dan dokumen BMT Al Amin mengenai penjelasan produk-produk BMT Al Amin, 5 Maret 2019.

- a) Menyampaikan tujuan untuk meminta atau mengajukan bantuan kepada BMT untuk membelikan barang, alat produksi atau mesin dan lain-lain, yang dibutuhkan, kegunaan barang tersebut dalam usaha bisnisnya serta sumber dana dan cara untuk melunasi pembelian barang yang dimaksudkan.
- b) Menyertakan data-data seperti legalitas<sup>22</sup>, laporan keuangan pada minimal 3 bulan terakhir, data jaminan dan hubungan hukum anggota dengan jaminan, serta persyaratan lain yang diperlukan oleh BMT.
- c) Melampirkan informasi barang, alat produksi, atau mesin yang dibutuhkan meliputi tipe, jumlah, warna dan ukuran serta penjual atau suplier barang tersebut.

Secara prosedural dalam SOP BMT Al Amin Kudus, Kemudian dari pihak AO melakukan tindakan sebagai berikut:

- a) Menganalisis kelayakan bisnis anggota BMT, historis atau sejarah usaha baik dari segi kualitatif maupun kuantitatif.
- b) Jika anggota tidak mempunyai usulan suplier atau penjual, AO berhak mencarikan suplier atau penjual.

Kemudian dari pihak Unit Support atau administrasi pembiayaan menindaklanjuti sebagai berikut:

- a) Analisis usaha dari segi yuridis maupun kelengkapan perizinan dan keabsahan usaha, juga kelengkapan dokumentasi usaha dalam bidang hukum dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh anggota BMT.
- b) Hasil pemeriksaan *Unit Support* akan disampaikan kepada AO. Selanjutnya AO melakukan analisis kualitatif dan

---

<sup>22</sup> Syarat administratif semacam dokumen-dokumen yang diminta oleh BMT.

kuantitatif untuk kemudian dipresentasiakan kepada Komite Pembiayaan.

Sedangkan dari pihak komite pembiayaan akan melakukan

- a) Bila permintaan anggota dianggap tidak layak, maka seluruh perlintaan dianggap tidak layak untuk mendapatkan fasilitas *murabahah*. Seluruh dokumen harus dikembalikan ke anggota BMT. Dan melalui AO surat penolakan diberikan kepada anggota
- b) Bila permintaan anggota dianggap layak serta memenuhi kriteria, maka komite akan memeberikan persetujuan khususnya menyangkut tentang; harga beli barang dari suplier, harga jual pada anggota, jangka waktu pelunanan barang, besarnya uang muka yang harus diserahkan oleh anggota, penunjukan suplier atau penjual barang, jaminan bila diperliukan dan persyaratan lain yang harus dipenuhi anggota BMT.

Di BMT Al Amin, terkait dengan diterima atau tidaknya pembiayaan *murabahah* yang diajukan oleh anggota didasarkan pada keputusan dari komite pembiayaan.

Kemudian proses dikembalikan kepada AO yakni:

- a) Berdasarkan persetujuan komite, maka AO menyampaikan Surat Persetujuan *Murabahah* kepada anggota.
- b) Menghubungi suplier dan meminta Surat Pernyataan Sanggup dari Suplier untuk memastikan bahwa suplier sanggup untuk menyedian barang sesuai kriteria yang disampaikan AO pada saat konfirmasi ketersediaan barang dilakukan.

Kemudian dari pihak anggota BMT menerima surat persetujuan *murabahah* dan

sanggota menyatakan persetujuan atas seluruh persyaratan yang diajukan termasuk melengkapi seluruh dokumen yang diminta oleh BMT, lalu anggota menyetujui untuk melakukan pembayaran. Pada *Unit Support* atau admin dari pembiayaan kemudian melakukan:

- a) Setelah menerima uang muka *murabahah*, bagian administrasi pembiayaan dapat mengeluarkan Urat pemesanan barang pada Suplier, suplier menerima Surat Pemesanan Barang dan menyatakan barang tersedia dan siap melakukan pengiriman barang ke anggota BMT.
- b) Bagian Administrasi Pembiayaan mempersiapkan akad *murabahah*, yaitu akad jual beli antara BMT dan suplier dalam rangka pembelian barang yang dimaksudkan. Kemudian dilanjutkan dengan akad *murabahah* antara BMT dengan anggota BMT. Pada saat ini dapat sekaligus melakukan pengikatan jaminan bila diperlukan berupa barang yang diperjualbelikan atau jaminan lainnya.
- c) Suplier mengeluarkan permohonan realisasi *murabahah* kepada BMT yang meminta pelunasan harga beli barang.
- d) Bagian Administrasi Pembiayaan kemudian dapat melakukan instruksi pembayaran harga beli barang langsung pada rekening suplier atau melalui cek atau instrumen lainnya sesuai pernyataan suplier dalam Surat Permohonan Realisasi *Murabahah*.
- e) Setelah menerima pembayaran, suplier akan menyerahkan tanda terima uang oleh suplier
- f) Suplier mengirimkan barang pada anggota dengan melampirkan Surat Pengiriman Barang pada anggota.

- g) Setelah barang diterima oleh anggota, maka anggota wajib untuk menyerahkan Tanda terima Barang kepada BMT.
- h) Setelah anggota menerima barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai ketentuan dalam persetujuan *murabahah*, pelunasan harga jual barang kepada BMT dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara anggota dan BMT.
- i) Pelunasan dapat dilakukan dengan cara sekaligus ataupun dengan cara mengangsur.<sup>23</sup>

Berlaku hal yang sama pada penerapan SOP pembiayaan dengan akad *murabahah* bahwa berdasarkan pernyataan pak Zainal Anwar selaku Manajer BMT Al Amin mengakui jika SOP idealnya memang seperti yang disajikan sebagaimana diatas, tetapi dalam praktik dilapangan disesuaikan dengan situasi dan kondisi yang dihadapi, Proses tersebut benar berjalan dengan sedikit modifikasi dari BMT, analisis kelayakan dilakukan pada jaminan yang diajukan oleh anggota BMT. Dan untuk pembelian barang seringkali dilakukan oleh anggota sendiri kecuali pembelian barang dengan nilai yang besar.<sup>24</sup> Begitu juga hal yang esensinya sama dikatakan oleh pak Andhy Kurniawan selaku Ka. Pembiayaan dan Penggalangan Dana, pak Abdul Rohim selaku staf Pembiayaan dan penggalangan, serta bu Nurriyatul Ulum selaku Ka. Keuangan dan Kasir di KSPPS BMT Al Amin Kudus.

---

<sup>23</sup> Data diperoleh dari buku Standar Operasional Prosedur dan Standar Operasioanal Manajemen KSPPS BMT Al Amin Kudus, 5 Maret 2019.

<sup>24</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

Dalam penerapannya di BMT Al Amin Kudus, anggota datang sendiri ke kantor dan menyampaikan keperluan dana yang dimaksudkan kepada BMT dengan biasanya membawa dokumen-dokumen yang disyaratkan oleh BMT. Secara lisan anggota yang mengendaki pembelian barang akan menyampaikan spesifikasi barang yang diinginkan kepada pihak BMT Al Amin Kudus.

### 3) **Proses Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus**

Akad *murabahah* yang diterapkan pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus adalah akad *murabahah* yang disertai dengan akad *wakalah*. Bapak Zainal Anwar mengatakan:

“Di sini *murabahah* dengan akad *wakalah*, itu istilahnya kita mewakilkan anggota sendiri untuk membeli barang sendiri, ada akad *wakalah*-nya, jadi akadnya dua, *wakalah* dulu, mewakilkan kepemilikan, baru akad *murabahah*, kalau yang nggak pakai *wakalah* berarti dibelikan langsung oleh BMT, BMT yang bayar langsung ke yang punya barang”.<sup>25</sup>

Dari pernyataan tersebut dapat dijelaskan bahwa BMT mewakilkan anggotanya untuk melakukan pembelian barang sendiri, sedangkan pihak BMT hanya menyediakan sejumlah dana yang dibutuhkan oleh anggota. Akad pertama yang dilakukan antara anggota dan BMT adalah akad *wakalah*, setelah itu baru melaksanakan akad *murabahah*. Jika pembelian barang dilakukan langsung oleh BMT akad yang dilakukan hanya satu yakni akad *murabahah* saja tanpa akad *wakalah*. Proses akad *murabahah* dilakukan secara

---

<sup>25</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

tertulis dalam lembaran pernyataan akad *murabahah* yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berakad yakni BMT, dan nasabah atau anggota yang terdiri dari nasabah utama yang mengajukan dan ahli warisnya, bisa suami, istri, anak yang telah cakap hukum, ibu, ayah, atau sanak saudara yang bersedia ikut bertanggung jawab.

Lembar akad tersebut juga memuat pasal-pasal yang memperjelas ketentuan akad. Pasal 1 menyebutkan tentang transaksi jual beli yang menyebutkan objek akad, ketentuan dan syarat yang meliputi harga barang, uang muka, pembiayaan yang diberikan, total *mark up*, bentuk pembiayaan, jangka waktu, besaran angsuran, besar *mark up*, total angsuran dan *mark up*, tanggal bulan dan tahun dimulainya pembayaran, realisasi dan jatuh tempo. Pasal 2 memuat rincian biaya-biaya yang timbul akibat akad pembiayaan *murabahah* yang meliputi biaya administrasi, biaya materai dan biaya notaris. Pasal 3 merupakan pasal untuk pengawasan dan pemeriksaan. Pasal 4, memuat penyebutan jaminan atas pembiayaan yang diajukan. Sementara itu, terkait penyelesaian masalah akad dimuat dalam Pasal 5. Sedangkan untuk pengikatan akad *wakalah* yang disertakan dengan akad *murabahah* yang ada di BMT Al Amin Kudus, memuat 7 pasal. Pasal 1 tentang Pemberian Kuasa dan Jangka Waktu Kuasa, Pasal 2 tentang Penitipan uang, Pasal 3 tentang penitipan jaminan, Pasal 4 tentang peristiwa Cidera Janji, Pasal 5 tentang Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), Pasal 6 tentang Adendum, dan Pasal 7 tentang Domisili Hukum. Cara pembelian barangnya dalam akad *murabahah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin. Bapak Zainal Anwar mengatakan:

“Biasanya nasabahnya atau anggota itu cari barang sendiri, kadang ada yang pengen “udah tak belikan sendiri aja”, yang nasabah yang mau belikan sendiri ya belikan sendiri, jadi kita pakai akad wakalah, nasabah sendiri yang membelikan, tapi kalau yang nggak pakai *wakalah*, ya langsung pihak BMT bayar langsung ke yang punya barang”<sup>26</sup>.

BMT memberikan kebebasan bagi anggota untuk membeli barang yang dimaksudkan untuk memenuhi ekspektasi barang agar benar-benar sesuai dengan keinginan anggota. Anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* biasanya memang membelikan sendiri barang yang dimaksud, namun untuk pembelian yang nilainya besar, dilakukan sendiri oleh BMT misalnya pembelian motor atau mobil. Mengenai spesifikasi barang BMT meminta penjelasan dan harus diperlihatkan kepada BMT barang yang menjadi objek akad. Terkait dengan penentuan harga jual, margin dan harga perolehan, dari pihak BMT dijelaskan diawal, seperti yang dikatakan oleh pak Zainal Anwar “ya di jelaskan, ya diawal dia kan sudah tahu, ohh.. harganya sekian, ya udah berarti BMT ngambil keuntungan sekian, ngambil margin sekian, nanti saya jual ke kamu sekian dengan *ngansur* berapa bulan,”

Cara pembayaran dilakukan perbulan dengan rincian pokok angsuran dan margin, pembayaran dapat dilakuakn denan penyerahan margin terlebih dahulu baru pokok atau dilakukan bersamaan, adapun jumlah pembayaran setiap bulan dibayarkan sesuai nominal yang tertera dalam buku angsuran pembayaran. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran maka pihak BMT Al Amin secara

---

<sup>26</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

tertulis menetapkan adanya denda atau kafarat yang akan menjadi bagian dari infaq sesuai dengan awal akad yang mengendaki hal tersebut, namun denda tersebut jarang dibayarkan, seringnya justru ditiadakan oleh BMT. BMT mengedepankan pembinaan dan pendekatan serta penagihan yang disesuaikan dengan kondisi anggota.

Pembiayaan dengan akad *murabahah* dapat diterima atau ditolak berdasarkan pada keputusan komite pembiayaan BMT Al Amin Kudus dengan pertimbangan sebagaimana yang dikatakan oleh pak Zainal Anwar “Ya dari rapat komite, disini kan ada bagian yang survei, ada yang bagian taksir bangunan itu pertimbangan masing-masing marketing itu punya job sendiri-sendiri, job khusus lah istilahnya, dia bagian naksir ya bagian kendaraan, ada lagi yang bagian naksir masalah tanah, jadi ya komite, kalau komite menyetujui semua ya, disetujui”

*Collateral* atau jaminan ternyata menjadi poin pertimbangan untuk menerima atau tidak pembiayaan dengan akad *murabahah* dengan 4 C yang lain yakni *Character*, *Capacity*, *Condition*, dan *Capital* dalam pembiayaan dengan prinsip akad *murabahah*. Dalam menilai atau melakukan taksiran jaminan yang diajukan anggota sebagai salah satu syarat pengajuan pembiayaan, dilakukan oleh karyawan BMT Al Amin bagian penaksiran, jaminan yang diajukan dapat berupa BPKB motor atau mobil dan sertifikat tanah. Dan hasil dari penaksiran jaminan tersebut akan menjadi salah satu poin pertimbangan diterima atau tidaknya pembiayaan *murabahah*. Selain itu *character* juga menjadi poin penting pertimbangan pada pembiayaan akad *murabahah* yang ada di BMT Al Amin untuk

meminimalkan terjadinya perubahan karakter nasabah dimasa mendatang.<sup>27</sup>

Staf khusus pembiayaan biasanya juga akan melakukan survei ke tempat usaha atau ke rumah nasabah atau anggota yang mengajukan pembiayaan, survei yang dilakukan untuk mengecek kebenaran lokasi jaminan pembiayaan jika jaminan atau agumann yang diajukan berupa tanah, maka pihak BMT akan melakukan pengecekan batas-batas dan menggambar denah lokasi jaminan, jika jaminan berupa kendaraan bermotor maka dicek kelengkapan surat dan fisik dari kendaraan tersebut.

### **c. Penerapan Akad *Ijarah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus**

#### **1) Ketentuan dan Persyaratan**

Di BMT Al Amin Kudus akad *ijarah* pada produk pembiayaan diterapkan pada pembiayaan multijasa yang yang ditujukan untuk biaya sekolah atau pendidikan dengan disertai akad *kafalah*. Selain itu pembiayaan multijasa ini, juga ditujukan untuk modal usaha, biaya rawat inap rumah sakit, pembelian prabot rumah tangga, pembelian alat-alat elektronik, dan melunasi tagihan utang, tapi dengan menggunakan akad lain yang disesuaikan dengan transaksi. Adapun ketentuan yang diberlakukan antara lain:

- a) Jenis pembiayaan adalah pembiayaan modal usaha dan konsumtif.
- b) Peruntukan pembiayaan adalah perorangan.
- c) Jangka waktu pembiayaan maksimal satu tahun.
- d) Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp 5.000.000,00.

---

<sup>27</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

Selain itu persyaratan yang harus dipenuhi antara lain sebagai berikut:

- a) Mengajukan permohonan menjadi anggota jika belum menjadi anggota atau nasabah BMT Al Amin.
- b) Mengajukan pembukuan rekening simpanan di BMT Al Amin jika belum punya.
- c) Menyerahkan dokumen yang diperlukan:
  - (1) Foto copy buku simpanan di BMT Al Amin
  - (2) Foto copy buku simpanan di Lembaga keuangan lain, jika ada
  - (3) Foto copy rekening listrik atau PDAM tiga bulan terakhir
  - (4) Foto copy Agunan seperti Surat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)
  - (5) Foto copy legalitas usaha seperti NPWP, TDP, dan SIUP (untuk badan usaha)
  - (6) Bersedia di Survei.<sup>28</sup>

## 2) SOP Akad *Ijarah* pada Produk Pembiayaan Di BMT Al Amin Kudus

Merujuk ada SOP KSPPS BMT Al Amin kaitanya dengan prosedur pembiayaan akad *ijarah* ditetapkan sebagaimana berikut:

Dari pihak anggota BMT:

- a) Menyampaikan tujuan untuk menyewa barang, alat produksi, mesin, gedung atau kendaraan yang dibutuhkan.
- b) Menyertakan data meliputi legalitas, keuangan minimal 3 bulan terakhir, data jaminan dan hubungan hukum anggota dengan jaminan dan persyaratan lainnya yang diperlukan oleh BMT.

---

<sup>28</sup> Data diperoleh dari Browsers BMT Al Amin Kudus dan Dokumen BMT Al Amin mengenai penjelasan produk-produk BMT Al Amin, 5 Maret 2019.

- c) Melampirkan informasi mengenai barang, alat produksi, mesin, gedung atau kendaraan yang dibutuhkan meliputi tipe, jumlah, warna, dan ukuran serta penjual atau suplier.

Dari pihak suplier, memberikan informasi tentang alamat, telepon yang dimiliki suplier, kemudian pihak AO melakukan:

- a) Analisis kelayakan bisnis anggota, historis usaha baik dari segi kualitatif maupun kuantitatif.
- b) Jika anggota tidak mempunyai usulan suplier atau penjual, maka AO berhak untuk mencarikannya.

Dari Unit Support atau bagian administrasi pembiayaan kemudian melakukan:

- a) Analisis usaha mitra dari segi yuridis, kelengkapan dokumentasi perusahaan dalam bidang hukum dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh anggota BMT.
- b) Hasil analisis tersebut akan disampaikan kepada AO, selanjutnya berdasarkan informasi tersebut dan analisis kualitatif serta kuantitatif AO kemudian akan dipresentasikan kepada Komite Pembiayaan oleh AO.

Dari pihak komite pembiayaan melakukan:

- a) Bila permintaan dinilai atau dianggap tidak layak, maka seluruh permintaan dinyatakan tidak layak untuk mendapatkan pembiayaan *ijarah*. Berkas dikembalikan kepada nasabah melalui AO.
- b) Bila permintaan di terima atau dianggap layak serta memenuhi kriteria maka Komite Pembiayaan akan memberikan persetujuan khususnya terkait dengan plafon sewa, biaya sewa per bulan, jangka waktu sewa, jaminan dan persyaratan lain yang harus dipenuhi oleh anggota yang mengajukan pembiayaan.

Proses kemudian berlanjut kembali ke AO yakni:

- a) Berdasarkan keputusan tersebut, AO akan mengirimkan Surat Persetujuan *Ijarah* kepada anggota BMT yang mengajukan pembiayaan, setelah diterima oleh anggota, anggota menyatakan persetujuan atas persyaratan yang ada dan melengkapi seluruh dokumen yang diminta oleh BMT, lalu anggota membayar uang jaminan untuk menyewa.
- b) BMT kemudian mengeluarkan tanda terima jaminan sewa yang akan ditandatangani oleh anggota, kemudian dari bagian administrasi pembiayaan mengeluarkan Surat Pemesanan Barang kepada suplier atau *Purchase Order* (PO).
- c) Suplier menerima PO dan menyatakan ketersediaan barang dan barang siap di kirim ke anggota.
- d) Bagian administarai pembiayaan mempersiapkan akad *ijarah* MB yakni pengikatan perjanjian antara BMT dengan anggota yang akan menyewa dalam jangka waktu tertentu dan akhir periode akan membeli barang tersebut.
- e) Bila masih diperlukan suplier menyiapkan kelengkapan dokumen untuk melaksanakan proses jual beli dengan BMT, selanjutnya antara BMT dengan Suplier akan melakuakn akad *murabahah* untuk jual beli barang yang akan disewakan, setelah akad teresebut dilaksanakan maka otomatis barang telah menjadi milik BMT, kemudian suplier mengeluarkan Surat Permohonan Realisasi *Murabahah* kepada BMT guna pelunasan harga beli barang. Lalu bagian administaasi pembiayaan melakukan pembayaran langsung pada rekening

Suplier. kemudian pihak suplier menyerahkan tanda terima pembayaran dan Barang siap dikirimkan kepada anggota dengan melampirkan Surat Pengiriman Barang pada anggota.

- f) Setelah barang diterima oleh anggota, anggota wajib menyerahkan tanda terima barang kepada BMT, dan barang yang maskudkan sesuai dengan spesifikasi, selanjutnya ketentuan yang ada dalam akad *ijarah*, maka anggota mulai melakukan pembayaran sewa.
- g) Pada akhir periode anggota membeli barang tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam akad *ijarah*
- h) Bagian administrasi pembiayaan menerima pembayaran dan melakukan pemindahan kepemilikan atas barang kepada anggota.

Rangkaian prosedural pembiayaan dengan akad *ijarah* sebagaimana disajikan pada pon sebelumnya, senyatanya dalam penerapannya di KSPPS BMT Al Amin, bersumber dari pernyataan pak Zainal Anwar dan karyawan lainnya bahwa SOP tersebut dalam penerapannya disesuaikan dengan situasi dan kondisi yang dihadapi dilapangan, sebagaimana pada prosedur pembiayaan dengan akad *muharabah* dan *murabahah* yang telah di sebutkan.

### 3) Proses Akad *Ijarah* pada Produk Pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus

Akad *ijarah* pada produk pembiayaan yang diterapkan di BMT Al Amin merupakan akad *ijarah* dengan disertai akad lain yakni akad wakalah. Sebagaimana perkataan pak Zainal Anwar “ya, mungkin *ijarah* tambah *wakalah* itu, diwakilkan untuk mencarikan atau sewa tepat, atau sewa gedung, sewa sound

system, atau sewa apa,...”.Proses akad *ijarah* dilakukan secara tertulis dalam lembaran pernyataan akad *ijarah* yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berakad yakni BMT, dan nasabah atau anggota yang terdiri dari nasabah utama yang mengajukan dan ahli warisnya, bisa suami, istri, anak yang telah cakap hukum, ibu, ayah, atau sanak saudara yang bersedia ikut bertanggungjawab.

Lembar akad tersebut memuat beberapa pasal yang menjadi ketetapan akad. Pasal 1 memuat penyebutan terhadap objek akad *ijarah*, dan ketentuan dan syarat yang meliputi, harga perolehan, uang muka, pembiayaan yang diberikan, total *ujrah* atau jasa, bentuk pembiayaan, jangka waktu, besaran angsuran pokok, besaran angsuran *ujrah*/jasa, tanggal bulan dan tahun dimulainya pembayaran, realisasi pembiayaan, dan jatuh tempo. Pasal 2 memuat rincian biaya-biaya yang timbul akibat akad pembiayaan *ijarah* yang meliputi biaya administrasi, biaya materai dan biaya notaris. Pasal 3 merupakan pasal untuk pengawasan dan pemeriksaan. Pasal 4, memuat penyebutan jaminan atas pembiayaan yang diajukan. Sementara itu terkait penyelesaian masalah akad dimuat dalam Pasal 5. Produk pembiayaan dengan akad *ijarah* tersebut ditujukan untuk antara lain sewa tepat, atau sewa gedung, sewa sound system pada hajatan pernikahan atau acara lain, dan untuk biaya pendidikan sekolah. Sedangkan untuk ketentuan mengenai *ujrah* pada akad ini pak Zainal Anwar mengatakan:

“Ketentuannya hampir sama, itungan bisnis itu tetap ada, paling tidak kita dapat keuntungan sekian dalam waktu sekian, itu udah ada perkiraan semua, dalam satu tahun kita harus dapat keuntungan sekian, nanti

marginnya itungannya seperti itu, itu nanti tawar-menawar sama nasabah”.<sup>29</sup>

Sudah ada patokan prosentase *ujrah*, namun patokan tersebut dapat berubah-ubah dan ditetapkan melalui kesepakatan antara anggota dan BMT Al Amin Kudus. Lalu mengenai cara pembayaran dilakukan perbulan dengan rincian pokok angsuran dan *ujrah*, pembayaran dapat dilakukan dengan penyerahan *ujrah* terlebih dahulu baru pokok atau dilakukan bersamaan, adapun jumlah pembayaran setiap bulan harus dibayarkan sesuai nominal yang tertera dalam buku angsuran pembayaran.

Pertimbangan untuk diterima tau tidaknya pembiayaan dengan akad *ijarah* adalah *Character, Collateral, Capacity, Condition dan Capital* (5 C) dari anggota BMT yang mengajukan pembiayaan dengan paling penting dari 5 C tersebut adalah *Character* dan *Collaterral*. Sebagaimana yang ditetapkan pada pembiayaan dengan akad-akad yang lain.<sup>30</sup>

Staf khusus pembiayaan biasanya akan melakukan survei yang juga menjadi bagian dari proses dalam mengumpulkan informasi terkait nasabah atau anggota pembiayaan yang akan dijalankan, dalam hal ini pembiayaan dengan akad *ijarah*. Survei dilakukan ke tempat usaha atau tempat tinggal nasabah atau anggota yang mengajukan pembiayaan, survei yang dilakukan untuk mengecek kebenaran lokasi jaminan pembiayaan jika berupa tanah maka pihak BMT akan melakukan pengecekan batas-batas dan menggambar denah lokasi

---

<sup>29</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

<sup>30</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, hasil wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

jaminan, jika jaminan berupa kendaraan bermotor maka dicek kelengkapan surat dan fisik dari kendaraan tersebut.

## 2. Faktor-faktor yang Dihadapi dalam Memenuhi Kesyariahan Penerapan Akad *Mudharabah*, *Murabahah*, dan *Ijarah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus

Terkait dengan proses terpenuhinya syarat-syarat kesyariahan yang telah ditentukan pada penerapan akad *mudharabah*, *Murabahah*, dan *ijarah* pada produk pembiayaan yang ada di BMT Al Amin, terdapat Faktor-faktor atau kerdaaan dan peristiwa yang harus di hadapi antara lain, pihak BMT Al Amin berusaha untuk selalu memberikan penjelasan kepada nasabah mengenai sistem yang dijalankan pada setiap operasional pembiayaan dengan akad *mudharabah*, *murabahah* atau *ijarah* kepada nasabah atau anggota BMT, meski dari nasabah jarang mempertanyakan dan meminta penjelasan mengenai proses akad yang dilangsungkan, mereka hanya meminta penjelasan mengenai berapa yang harus dibayar dan bagaimana pembayarannya. Dua poin ini menjadi pokok negosiasi antara anggota atau nasabah dengan pihak BMT. Apabila nasabah merasa keberatan dengan nominal dan lamanya angsuran, maka mereka mengajukan perubahan kepada BMT, yang kemudian akan diputuskan sesuai kesepakatan.

Mengenai syariah atau tidak prosesnya pak Zainal Anwar Selaku Manajer BMT Al Amin Kudus juga mengatakan:

“Syariah atau tidak, nggak penting itu bagi nasabah, yang penting dapat dana cepet, makannya itu tantangan bagi lembaga keuangan syariah. Akadnya yang beda terus sama pelaksanaannya juga beda, misal kalau di konvensional udah bayar itu ya segitu terus, bayar itu, bunga sekian, udah, mau buat apa terserah, dengan jasa sekian dan bunga sekian. Tapi kalau di syariah kan harus jelas digunakan untuk apa, digunakan untuk halal nggak?, digunakan untuk

pembelian barang halal nggak?, untuk usaha halal apa tidak?”<sup>31</sup>

Syariah atau tidak bagi nasabah belum menjadi hal yang penting bagi sebuah lembaga keuangan dalam hal pengajuan pembiayaan. Anggota atau nasabah BMT Al Amin Kudus dalam hal pertimbangan untuk mengajukan pembiayaan di BMT Al Amin Kudus adalah kedekatan jarak antara rumah dan BMT, kemudahan proses pengajuan dan prosedur, dan mengenal para karyawan BMT Al Amin secara personal.<sup>32</sup>

Mengenai penjelasan sistem akad syariah di BMT Al Amin Kudus, ibu Nurriyatul Ulum mengatakan:

“Nasabah ada yang sudah mengerti, ada yang perlu saya jelaskan seperti apa, kalau belum waktunya jatuh tempo tapi mau dilunasi, tahunya bayar semuanya. kalau di kita kan, ee..begitu lunas yang ke belakang tidak di hitung, misal *mudharabah* karena bagi hasil, bagi hasil yang kebelakang sudah tidak di hitung, kalau *murabahah*, karena jual beli, jadi di kita istilahnya, yang kebelakang kita katakan bonus dari kita jadi ndak usah dibayar, seharusnya kalau jual beli kan seluruhnya diambil semua kalau *murabahah*, ya seperti itu kita menjelaskannya, yang kebelakang kita tidak ambil mark up nya, karena sudah dilunasi, jadi bonus buat nasabah,. Yang *mudharabah* kan sistem bagi hasil, jadi asumsi memang kalau sudah tidak di pakai kan, mereka tidak memberi hasil ke kita, jadi sudah putus disitu, tap uang banyak nggak ngertinya kadang itu, kadang ada yang, nasabah istilahnya bunga putus kalau di bank, kalau kita tetep berusaha memberikan pengertian kepada mereka sistemnya seperti ini bu,.. jadi syariahnya biar mereka juga tahu, jadi kita nggak seperti,.. seperti,.. ya mungkin asumsi mereka sama seperti bank-bank pada umumnya,

---

<sup>31</sup> Zainal Anwar, Manajer KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 12 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 2.

<sup>32</sup> Hasil simpulan dari wawancar dengan nasabah atau anggota pembiayaan BMT al Amin Kudus, 18 Maret 2019 dan 1 April 2019.

konvensional, tapi karena kita sistem syariah, harusnya kan kita jelaskan, kalau yang orang-orang awam ya”.<sup>33</sup>

Pihak BMT berupaya untuk mensosialisasikan pengetahuan mengenai akad syariah dalam hal ini adalah akad *mudharabah*, *murabahah* dan *ijarah* kepada anggota, yang paling sering adalah melalui penjelasan saat terjadinya akad, namun pihak nasabah jarang yang menanggapi hal tersebut dengan detail. Sebagian besar nasabah masih memiliki anggapan bahwa sama saja antara BMT dan bank bank umum yang memberikan pinjaman atau kredit. Namun ada juga beberapa yang memang mengetahui sistem syariah seharusnya seperti apa, mereka kadang menyatakan jika tidak sesuai syariah mereka tidak mau. Penjelasan akad syariah, juga dilakukan pada saat awal nasabah mengajukan pembiayaan. Pihak BMT menjelaskan akad yang akan dijalankan sesuai dengan kebutuhan anggota. Istilah bunga putus digunakan untuk dipersamakan dalam menerangkan istilah mark up, bagi hasil dan ujarah. Usaha yang sama juga dijalankan oleh staf di pembiayaan dan penggalangan dana yang bergerak dilapangan. Pak Abdul Rohim mengatakan:

“Pihak sini yang menawarkan, nasabah kan menyampaikan keperluannya, nasabah kan menghitungnya modelnya bunga seperti BRI, pihak sini berusaha menjelaskan, hampir sam tapi beda, kan ada penjelasan bagi hasil, tapi sampai sekarang mereka tahunya ya bunga, “nganaki”. Lalu kami menjelaskan ada yang modelnya jatuh tempo, atau musiman. Tapi kami menjelaskannya ya dengan santai tidak kaku, memahamkan dulu agar tidak tegang, dan pada akhirnya bisa dipahami”.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Nurriyatul Ulum selaku Ka. Staf Keuangan dan Kasir KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 25 Maret 2019, di kantor, transkrip wawancara 4.

<sup>34</sup>Abdul Rohim, Staf pembiayaan dan Penggalangan. Dana KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 1 April 2019, di kantor, transkrip wawancara 5.

Penjelasan yang dilakukan oleh pak Rohim mengenai sistem syariah yang diterapkan BMT Al Amin dilakukan dengan pendekatan personal dengan menggunakan bahasa yang mudah dimengerti oleh nasabah atau anggota yang hingga sekarang masih saja menyamakan sistem bank umum dan BMT dalam hal pembungaannya. Namun, penjelasan tersebut kadang tidak diterima secara baik oleh anggota atau nasabah sampai pernah terjadi perdebatan antara karyawan BMT dan anggota BMT yang akan melakukan pengajuan pembiayaan yang tidak menerima istilah bagi hasil, *mark up* dan *ujrah* dan lebih mengetahui istilah bunga atau “nganaki”.<sup>35</sup>

Adapun penentuan akad biasanya ditentukan diawal oleh pihak BMT disesuaikan dengan tujuan penggunaan dana. Ibu Nurriyatul Ulum mengatakan:

“Ya, tergantung kegunaannya tadi, tadi kita tanyaknya nasabah kan, ini buat apa, ini mau uang ini pinjem buat apa, buat modal? Buat beli barang atau buat beli apa?, buat misal keperluan buat bayar sekolah kan akadnya lain, makanya kita harus, berani *ndedes*, kejujuran nasabah juga, masalahnya nanti kebelakangnya yang repot, kalau tadinya bilang untuk usaha tapi nyatanya ndak untuk usaha, itu seringnya yang nggak jujur itu belakangnya bulet lah, tidak sesuai”.

Kejujuran nasabah atau anggota menjadi hal yang diusahakan oleh BMT dalam menjalankan akad dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang tegas, dan berani menanyakan hal yang penting secara mendetail agar informasi didapatkan secara jelas dan valid, karena hal tersebut akan berpengaruh dimasa mendatang. Hal yang sama juga dikemukakan oleh pak Abdul Rohim “...Berbagai cara kita lakukan untuk menggali informasi, yang BMT butuhkan itu informasi yang akurat, kadang nasabah memberikan informasi

---

<sup>35</sup> Abdul Rohim, Staf pembiayaan dan Penggalangan. Dana KSPPS BMT Al Amin Kudus, wawancara oleh penulis, 1 April 2019, di kantor, transkrip wawancara 5.

tapi melebih-lebihkan. Karena itu terkait dengan pengembalian”. Penggalan informasi yang akurat dilakukan untuk mendapatkan informasi yang sebenarnya dan senyatanya dari anggota yang bisa saja membiasakan atau melebih-lebihkan informasi yang dibutuhkan. Dalam proses observasi penulis juga menemukan bahwa pada kenyataannya ada nasabah anggota yang mengemukakan maksud yang bukan sebenarnya terhadap pembiayaan yang diajukan, atau dengan kata lain, penulis, menemukan ada nasabah yang memang tidak memberikan informasi yang valid terkait, mereka mengemukakan kebutuhan yang belum senyatanya dijalankan sesuai dengan akad yang disepakati.<sup>36</sup>

Selain itu, karyawan yang menjadi pengelola di BMT Al Amin Kudus, secara latar belakang akademisnya bukan berasal dari kalangan akademi yang memang khusus mempelajari ekonomi-ekonomi keislaman atau syariah, sehingga dalam menerapkan dan memahami akad dalam operasionalnya terkadang menghadapi kendala. Mereka mengandalkan kedekatan personal dengan nasabah atau anggota BMT yang sebagian memang berada pada satu lingkungan dengan nasabah, untuk memberikan rasa aman dan kenyamanan dalam melakukan transaksi pembiayaan, kemudahan prosedur dan jarak yang dekat dengan nasabah juga menjadi pertimbangan mengapa para nasabah mengajukan pembiayaan di BMT Al Amin sebagaimana yang dikatakan bapak “*Gampang, cedak omah, nek di sini kan kenal sama orange*”. Terjemahan dalam bahasa Indonesinya ”mudah, dekat dengan rumah, kalau disini kenal dengan orangnya”. Dan juga ibu Rumani “*Nggeh, gampang, cedak, ngoten*”. Terjemahan bahasa Indonesianya “ya mudah, dekat, begitu,” Begitu juga hal yang sama juga dikatakan oleh bapak Sumanto, “*Ning BMT Al Amin niku rodok, rodok.... saged di angsur setiap hari, angsurane*

---

<sup>36</sup> Hasil observasi pada nasabah dan karyawan BMT pada tanggal 18 Maret 2019.

*gampil, prosese yo mudah,*”. Terjemahan dalam bahasa Indonesianya kurang lebih “Di BMT Al Amin itu, dapat diangsur setiap hari, angsurannya mudah, prosesnya juga mudah”.<sup>37</sup>

### C. Analisis dan Pembahasan

Dalam poin deskripsi data hasil penelitian telah dipaparkan data-data mengenai penerapan akad *mudharabah murabahah* dan *ijarah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin yang telah dideskripsikan sesuai dengan fakta dan data terkait penelitian yang diperoleh dari observasi, wawancara dan dokumentasi yang kemudian diolah oleh penulis. Dalam poin ini kemudian akan dilakukan pembahasan dengan jalan menganalisis data yang telah dideskripsikan tersebut untuk. berikut yang dapat penulis paparkan:

#### 1. Analisis Penerapan Akad *Mudharabah, Murabahah* dan *Ijarah* dalam Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus Ditinjau dari Perspektif Syariah

Ada banyak sekali akad dalam hal muamalah khususnya jika dikaitkan dengan lembaga keuangan syariah. Akad-akad syariah dijadikan pedoman dalam sistem operasional sebuah lembaga keuangan yang dalam penelitian ini adalah lembaga keuangan mikro yakni BMT. BMT yang merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dan menyalurkan dana yang berorientasi pada laba. Penghimpunan dana diperoleh melalui simpanan dari pihak ketiga dan penyaluran dana dilakukan dalam bentuk pembiayaan atau investasi, yang dijalankan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>38</sup> Dalam melakukan kegiatan tersebut, akad-akad syariah tersebut kemudian diterapkan, pada transaksi produk-produk BMT seperti

---

<sup>37</sup> Nasabah, wawancara dan observasi oleh penulis pada 18 Maret 2019, dikantor dan ditempat usaha nasabah.

<sup>38</sup>Abdurrohman Kasdi, “Filantropi Islam Untuk Pemberdayaan Ekonomi Umat (Model Pemberdayaan ZISWAF di BMT Se-Kabupaten Demak)”, Jurnal Iqtishadia 9, No. 2, (2016):231, diakses pada 30 April 2019, tersedia di DOI: <http://dx.doi.org/10.21043/iqtishadia.v9i2>

produk penghimpunan dana yang bisa berupa simpanan dan penyaluran dan yang bisa berupa pembiayaan. Khusus di BMT Al Amin Kudus penelitian dilakukan atas akad *mudharabah*, *murabahah* dan *ijarah* yang diterapkan pada produk pembiayaan.

Secara prosedural akad *mudharabah*, *murabahah*, dan *ijarah* yang diterapkan pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus dalam hal syarat dan ketentuan, telah mengacu pada ketentuan yang ditetapkan oleh SOP. Proses penerapan SOP terkait pembiayaan dengan akad *mudharabah*, *murabahah*, dan *ijarah* dilaksanakan tidak secara tertib dan persis mengikuti ketentuan yang ada dalam SOP. Situasi dan kondisi lapangan yang dihadapi menjadi alasan untuk menyesuaikan diri dan tidak terpaku pada SOP yang ada. Proses yang dijalankan terkesan serba cepat dengan perhitungan yang kadang kurang proporsional. Nasabah memiliki kendali penting dalam pelaksanaan prosedural yang harusnya dijalankan secara seksama untuk memenuhi setiap syarat dan ketentuan secara benar dan baik. BMT mengikuti kebutuhan nasabah akan dana yang kadang dengan kondisi sangat mendesak dan terburu-buru dana tersebut segera dicairkan. Dalam situasi tersebut BMT dituntut untuk melakukan prosedur dalam waktu yang cepat bahkan dalam hitungan jam dana tersebut bisa cair. Proses yang terkesan tergesa-gesa ini bisa menimbulkan celah terjadinya kesalahan yang berakibat dimasa mendatang terhadap BMT terkait dengan nasabah, walaupun memang secara prosdural dianggap memungkinkan untuk melakukannya secara cepat, namun dalam ketergesa-gesaan menimbulkan potensi terjadinya kesalahan yang bisa merugikan.

Melihat sejarah awal didirikannya BMT Al Amin, salah satu tujuannya adalah untuk menghindarkan ummat dari jerat atau belenggu rentenir atau lintah darat yang meminjamkan uang dengan mengambil keuntungan dengan jalan yang tidak dibenarkan oleh syariat islam yakni riba, dan tentu membebani pihak peminjam dengan imbalan yang harus dipenuhi saat

pengembalian dana dilakukan. Para rentenir menawarkan proses yang cepat bahkan tanpa jaminan dan prosedur yang lainnya dalam waktu yang singkat dana bisa langsung diterima. Kemudian atas inisiasi swadaya masyarakat yang diprakarsai oleh berbagai kalangan dilingkungan sekitar, BMT Al Amin lahir untuk menempatkan dirinya sebagai lembaga keuangan syariah yang memiliki tujuan untuk menyelamatkan dan menyejahterakan ekonomi ummat. Dan sejalan dengan itu juga secara umum BMT memang dituntut untuk memberikan pelayanan secara cepat agar seperti halnya praktik para rentenir tadi, namun tentu dengan cara-cara yang dibenarkan secara syariah. Meskipun situasi dan kondisi menjadi alasan untuk secara fleksibel menerapkan SOP, agar prosedur yang dijalankan bisa berlangsung secara cepat, namun pada namun poin-poin yang penting seperti prosedur pengikatan akad, survei, dan realisasi, tetap harus diperhatikan dan dijalankan secara proporsional guna meminimalkan kesalahan, menghindari celah kerugian dan potensi pelanggaran terhadap aturan syariah.

Mengenai kesyariahan sebuah proses penerapan, akad *mudharabah*, *murabahah*, dan *ijarah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, merujuk pada Panduan Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia dan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang akad-akad tersebut, berikut adalah analisis terhadap penerapan ketiga akad tersebut dari persepektif syariah:

**a. Analisis penerapan akad *mudharabah*, dalam produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus ditinjau dari perspektif syariah**

Akad *mudharabah* yang merupakan akad kerjasama antara dua pihak di mana pihak pertama (*shaibul mal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya yakni *mudharib* menjadi pengelola.<sup>39</sup> *Mudharabah* merupakan bentuk investasi atau penyaluran dan dalam syariah Islam

---

<sup>39</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia,2015), 184.

yang dianggap paling penting dan merupakan bentuk penyaluran dana yang paling lama atau dituakan.<sup>40</sup> Akad *mudharabah* yang ada di KSPPS BMT Al Amin di terapkan pada produk pembiayaan dengan keperluan modal usaha dan modal pertanian. dengan akad ini BMT berperan sebagai *shoibul mal* atau penyedia dana dan nasabah atau anggota berperan sebagai *mudharib* atau yang melakukan pengelolaan dana. Dalam hal peran, BMT Al Amin telah menempatkan diri sebagaimana mestinya bagi pihak-pihak yang melakukan akad *mudharabah* pada produk pembiayaan.

Pengikatatan pada Akad yang diterapkan dalam transaksi pembiayaan *mudharabah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, dilakukan dengan cara tertulis, sebagaimana yang dijelaskan poin sebelumnya. jika merujuk pada PAS Perhimpunan BMT Indonesia.<sup>41</sup> Pengikatan akad *mudharabah* yang diterapkan di KSPPS BMT Al Amin Kudus, pada umumnya ada beberapa hal yang sesuai dengan PAS, namun pengikatan tersebut dibuat sederhana dan singkat, dengan hanya menyebutkan 5 pasal, sedangkan dalam PAS pengikatan akad di isi 14 pasal. Dalam PAS, 14 pasal tersebut sangat rinci dan panjang dalam menjelaskan setiap poin-poin penting yang harus dipenuhi dalam pengikatan akad syariah dalam hal ini adalah akad pembiayaan *mudharabah*. Maka, dapat penulis sampaikan bahwa lembar pengikatan akad tersebut, ada yang telah sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ada dan ada yang belum sesuai.

---

في الاسلامية وتنمية الاقتصاد الإسلامي في إندونيسيا، عبد الرحمن قصدي<sup>40</sup> نظرية المضاربة في الشريعة الإسلامية وتطبيقها البنوك, Jurnal *Equilibrium* 6, No.2, (2018): 125, diakses pada 30 April 2019, terdapat di DOI atau <http://journal.stainkudus.ac.id/index.php/equilibrium>.

<sup>41</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*, ed. Abdul Wasik dkk., (Jakarta: Zeropoint, Cet. Ke-2, 2014).

Kesesuaian terdapat pada penyebutan pihak-pihak yang berakad yang disebutkan secara jelas meliputi nama, tempat dan tanggal lahir, alamat, nomor identitas diri KTP atau SIM, serta pekerjaan. Pihak yang tertulis dalam akad tersebut yakni Pihak I yakni BMT, dan Pihak II yakni nasabah dengan disertakan satu pihak lagi dari keluarga atau ahli waris nasabah yang turut melakukan dan menandatangani akad. Namun, penjelasan mengenai pemosisian pihak hanya disebutkan secara singkat, sedangkan dalam PAS semestinya disebutkan secara lengkap dan jelas. Dalam lembar akad tersebut juga ada pernyataan: “Dengan ini menggabungkan diri masing-masing menanggung sejumlah hutang dibawah ini, sehingga dengan demikian baik bersama-sama mauun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung hutang pada BMT Al amin sejumlah Rp.....,”<sup>42</sup> pernyataan ini menurut penulis adalah ditujukan kepada pihak kedua dengan ahli warisnya yang disebutkan dalam akad yang juga dibebani tanggung jawab yang sama untuk menanggung pembayaran atas pembiayaan *mudharabah* dengan ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam akad, namun kata hutang yang ada dalam pernyataan tersebut dan keseluruhan pernyataan tersebut tidak ada dalam PAS tentang pengikatan akad pembiayaan *mudharabah*. Yang ada dalam PAS adalah pernyataan persetujuan dan sepakat mengikatkan diri untuk melakukan akad pembiayaan *mudharabah* dengan syarat, kondisi dan ketentuan yang yang ditetapkan pasal-pasal dalam akad.<sup>43</sup>

Pasal 1 dalam pengikatan akad pembiayaan *mudharabah* di KSPPS BMT AL Amin Kudus mencantumkan, jumlah pembiayaan, jangka waktu,

---

<sup>42</sup> Diperoleh dari, lembar Akad Pembiayaan *Mudharabah* KSPPS BMT Al Amin Kudus.

<sup>43</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*, 77.

bentuk pembiayaan, besar tabungan amanah, besar bagi hasil, total tabungan amanah dan bagi hasil serta tanggal bulan dan tahun dimulainya pembayaran, realisasi pembiayaan dan jatuh tempo, yang disebutkan secara jelas. Namun, pada bagi hasilnya disebutkan dalam satuan nominal, sedangkan dalam aturan akad syariah yang dimuat dalam PAS, nisbah bagi hasil semestinya dinyatakan dalam satuan prosentase, karena yang akan dibagihasilkan adalah keuntungan dari modal usaha yang telah dijalankan, bukan didasarkan pada besaran pembiayaan yang direalisasikan, yang mana menghasilkan nominal jelas bagi hasil yang harus dibayarkan. Semestinya nominal baru diketahui setelah hasil keuntungan yang telah diketahui dikalikan dengan besar prosentase bagi masing-masing pihak. kejelasan usaha dari pihak nasabah juga belum disebutkan dalam akad.

Pasal 2 dalam lembar akad pembiayaan *mudharabah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, yang memuat tentang biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah atas pembiayaan *mudharabah*, jika merujuk pada PAS, penjelasan ini ada pada Pasal 6 dalam pengikatan akad pembiayaan *mudharabah*, yakni mengenai biaya, potongan dan pajak. Ketentuan dalam Pasal 6 tersebut memuat ketentuan bahwa biaya administrasi dibebankan pada pihak kedua yakni nasabah sepanjang, hal tersebut diberitahukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua, sebelum akad ditandatangani dan pihak kedua menyatakan persetujuannya.<sup>44</sup> Jadi biaya, yang dibebankan oleh BMT Al Amin kepada nasabah telah ada ketentuan yang mengaturnya dengan syarat telah terpenuhi yakni pihak BMT menginformasikan biaya tersebut sebelum penandatanganan akad. Selain itu, Pasal 3 yang mengatur pemeriksaan dan pengawasan, jika

---

<sup>44</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*, 82.

merujuk pada PAS, telah diatur pada Pasal 11 dalam pengikatan akad pembiayaan *mudharabah*, yang menyatakan bahwa “Pihak pertama atau kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan atau pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang mendapat fasilitas pembiayaan dari pihak pertama berdasarkan perjanjian ini, serta hal- hal lainnya yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya termasuk dan tidak termasuk dan tidak terbatas pada membuat fotocopiannya”.<sup>45</sup> Maka, Pasal 3 tentang pengawasan dan pemeriksaan yang tercantum dalam akad pembiayaan *mudharabah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus dengan dua subpasal, menurut penulis, untuk subpasal yang pertama masih terkait dengan PAS namun untuk subpasal kedua, tidak sinkron dengan Pasal 11 tentang akad pembiayaan *mudharabah* pada PAS.

Pengikatan akad *mudharabah* terkait pembiayaan *mudharabah* juga menyebutkan jaminan yang diagunkan guna mengajukan pembiayaan yang langsung disebutkan tanpa paragraf penjas dan pernyataan bahwa antara agunan sebelumnya dan yang diserahkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama, dengan akad merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dalam PAS hal tersebut dimuat dalam Pasal 7 tentang Agunan dalam akad pembiayaan *mudharabah* yang disertai dengan paragraf penjas dengan kemudian menjelaskan rincian agunan dan pernyataan pemposisian agunan dengan akad. Maka, menurut penulis, mengenai jaminan yang ada dalam akad telah sesuai aturan, namun kurang lengkap dalam penjelasannya sebagaimana dalam PAS.

Pengikatan akad pembiayaan *mudharabah*, yang tertera dalam lembar akad yang diterapkan di

---

<sup>45</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*. 86.

KSPPS BMT Al Amin Kudus, juga memuat pasal mengenai penyelesaian masalah yang diatur dalam Pasal 5 didalamnya disebutkan apabila terjadi kelalaian dari pihak kedua (*mudharib*) yakni nasabah, dalam memenuhi ketentuan Pasal 1, maka pihak I (*Shohibul Mal*) berhak untuk melakukan pertama, peringatan sebanyak 3 kali. Kedua, pihak kedua bersedia bernadzar untuk berinfaq sebesar 1 % dari sisa pembiayaan setelah dikurangi dengan tabungan amanah. Ketiga, penyitaan atas jaminan. Keempat, penyitaan barang yang dibiayai BMT, dan yang kelima jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara keduabelah pihak, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah, setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Jika merujuk pada PAS aturan mengenai penyelesaian masalah dimuat dalam Pasal 12 tentang penyelesaian Perselisihan. Dari empat hal yang harus dipenuhi oleh pihak kedua jika terjadi kelalaian dalam akad, ketentuan hanya keharusan yang keempat yang sesuai dengan PAS, tiga lainnya belum sinkron dengan yang ditentukan oleh PAS.

Secara umum, rukun akad yang harus dipenuhi dalam akad *mudharabah* yakni adanya *shohibul mal*, *mudharib*, objek akad, ijab dan kabul, serta nisbah keuntungan. Di BMT Al Amin telah jelas ada *shoibul mal* yakni BMT, *mudharib* yakni nasabah atau anggota BMT. Sementara itu, objek akad adalah usaha nasabah atau anggota BMT, lalu ijab dan kabul dilakukan dengan akad tertulis yang ditandatangani pihak-pihak yang berakad. Nisbah atau keuntungan yakni dengan prosentase 70% untuk nasabah atau anggota BMT dan 30% untuk BMT.

Masing-masing rukun akad *mudharabah* telah terpenuhi keberadaanya. Namun, dalam hal penghitungan penentuan nisbah bagi hasil, yang memang secara ketentuan harus dinyatakan dalam

bentuk persentase telah dijalankan, tetapi yang seharusnya nisbah keuntungan usaha *mudharabah* yakni pendapatan usaha berupa penambahan dari investasi setelah dikurangi modal, atau modal dan biaya-biaya. Senyatanya pembagian nisbah keuntungan usaha bukan atas prosentase dari hasil yang didapatkan dari usaha yang telah atau akan dijalankan oleh nasabah atau anggota, melainkan diawal akad telah ditentukan nominal bagi hasil yang harus di bayarkan beserta angsuran pokoknya. Lalu untuk objek akad sendiri yang seharusnya adalah usaha dari nasabah yang mengajukan pembiayaan, namun senyatanya, kebanyakan nasabah yang mengajukan pembiayaan *mudharabah* untuk keperluan modal usaha telah mendirikan dan menjalankan usaha, dana tersebut sebenarnya digunakan untuk tambahan modal usaha, hal tersebut dapat diartikan modal usaha yang digunakan bukan hanya dari BMT secara keseluruhan namun nasabah juga ikut serta dalam permodalan dengan porsi modal yang tidak sama. Seharusnya konsep seperti itu, lebih tepat menggunakan akad *musyarakah* dalam model '*inan* atau *syirkah 'inan* yakni kerjasama usaha dengan kedua belah pihak saling menyertakan modalnya dalam porsi yang tidak sama, yang mana dan bisa dikelola bersama atau salah satu pihak.

Akad *mudharabah* di BMT Al Amin Kudus ini juga diperuntukan untuk pembiayaan modal pertanian, tujuannya kegunaanya yang tertera dalam akad biasanya adalah untuk sewa tenaga kerja atau mesin, dan pembelian bibit atau pupuk. Dari segi tujuan penggunaannya seperti sewa tenaga kerja atau mesin, yang lebih tepatnya adalah pendanaan atas manfaat atau jasa dan jual beli dengan margin. Menurut pendapat penulis, kurang tepat adanya jika menggunakan akad *mudharabah* pada transaksi tersebut. Begitu juga dengan pembelian bibit dan pupuk, redaksi yang digunakan adalah pembelian, tentunya lebih tepat jika

menggunakan akad *murabahah* atau jual beli. Seharunya akad *mudharabah* tidak digunakan pada transaksi pembiayaan modal pertanian dengan tujuan penggunaan tersebut, karena sudah berbeda konsep dan ketentuan.

Syarat akad *mudharabah* yang harus dipenuhi yakni rukun akad harus terpenuhi secara baik dan benar, pihak-pihak yang berakad haruslah cakap hukum dan cakap dilantik sebagai wakil, karena kedudukannya adalah sebagai pengelola dana dan berlaku juga sebaliknya. Untuk syarat ini perihal rukun akad, belum terpenuhi secara benar adapun pihak yang berakad di BMT Al Amin memang sudah sesuai dengan aturan muamalah dalam Islam yakni yang melangsungkan akad adalah nasabah yang sudah cakap hukum dan yang mewakilinya juga harus demikian, harus cakap hukum dan cakap dilantik sebagai wakil.

Modal usaha yang digunakan di BMT Al Amin adalah berupa uang dengan jumlah yang sesuai diajukan oleh nasabah jika syarat-syarat pengajuan memungkinkan terutama masalah jaminan yang harus lebih tinggi dari nilainya dibandingkan dengan jumlah pengajuan dana. Dalam muamalah aturan akad *mudharabah* modal memang sebaiknya berbentuk uang tunai yang secara jelas diserahkan sepenuhnya kepada pengelola modal.

Merujuk kepada fatwa DSN MUI yang merupakan instiusi yang membahas tentang fatwa tentang fiqih muamalah, berdasarkan pada permintaan dari lembaga keuangan Islam yang membutuhkan fatwa sebagai aturan dasar pada aktivitas manajemen keuangan Islam.<sup>46</sup> Fatwa DSN MUI tentang Akad *Mudharabah* Nomor 115/DSN-MUI/IX/2017 yang memuat beberapa poin

---

<sup>46</sup> Abdurrohman Kasdi, *Contribution of National Sharia Council Fatwa of Indonesian Council of Ulama (DSN-MUI) in the Islami Economic Development in Indonesia*, Iqtiahdia 11, No, 1 (2018): 50, diakses pada 30 April 2019, tersedia pada DOI: 10.21043/iqtishadia.v10i2.2863.

ketentuan. Terkait dengan data yang telah didapatkan oleh penulis maka dapat dijelaskan bahwa penerapan akad *mudharabah* pada produk pembiayaan Di BMT Al Amin Kudus yakni dari ketentuan umum yang ditetapkan DSN MUI akad *mudharabah* di BMT Al Amin menurut penulis masih kurang sesuai dalam hal penerjemahan akad *mudharabah* yang masih kurang tepat dimana nasabah yang mengajukan pembiayaan *mudharabah* sudah mendirikan usaha kemudian dana yang didapatkan merupakan dana yang digunakan untuk tambahan modal. Ini berarti telah terjadi percampuran modal, antara modal BMT dan anggota atau nasabah terhadap usaha yang sudah berjalan. Hal ini penulis sampaikan karena secara aturan BMT Al Amin tidak secara jelas menunjukan ketentuan jenis akad *mudharabah* yang seperti apa yang menjadi dasar penentuan akad.

Dalam ketentuan mengenai *shigat* akad, di BMT Al Amin dilakukan secara tertulis dan ini dibolehkan secara syariat berdasarkan pada Fatwa DSN MUI, dengan ketentuan lain yakni harus jelas, dapat dipahami dan dimengerti oleh para pihak yang melakukan akad. Sayangnya, akad tertulis tersebut, jarang mendapat perhatian khusus dari nasabah atau anggota BMT, mereka hanya mempedulikan berapa nominal yang harus dibayarkan, jangka waktu dan jaminan yang diberikan apakah sesuai dengan yang disyaratkan oleh pihak BMT. Sementara itu pihak BMT hanya menjelaskan poin-poin penting dari akad yang dirasa perlu diketahui oleh nasabah atau anggota. Keadaan seperti ini menurut penulis masih bisa diterima secara aturan dan keduabelah pihak tidak ada yang merasa dikecewakan atau dirugikan.

Mengenai ketentuan tentang nisbah bagi hasil, di BMT Al Amin Kudus, walaupun ada pembagian secara prosentase yang dihasilkan pada kesepakatan antara BMT dan nasabah atau anggota, namun sayangnya nisbah dihasilkan dari

perhitungan yang didasarkan pada nominal jumlah dana atau modal usaha, bukan pada hasil dari keuntungan usaha, ini tentu kurang sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN MUI tentang akad *mudharabah* tadi yang menyebutkan bahwa nisbah bagi hasil yang disepakati tidak boleh dalam bentuk nominal atau angka prosentase dari modal usaha.

Terkait dengan penerapannya, akad tersebut pada pembiayaan *mudharabah*, maka ketentuan dan batasannya mengikut pada Fatwa DSN-MUI NoMOR. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah*.<sup>47</sup> Dalam Fatwa DSN-MUI tersebut memuat beberapa ketentuan, diantaranya ketentuan pembiayaan, rukun dan syarat pembiayaan dan beberapa ketentuan hukum pembiayaan. Berdasarkan pada fatwa tersebut, adapun penerapan yang telah dilakukan BMT Al Amin dapat penulis analisis sebagaimana berikut:

1) Ketentuan Pembiayaan

Dalam ketentuan pembiayaan ini, pembiayaan *mudharabah* adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk usaha yang produktif. Senyatanya di BMT Al Amin pembiayaan *mudharabah* ini diperuntukan bagi modal usaha dan modal pertanian. Secara konsep peruntukan tersebut sesuai dengan ketentuan. Lalu dalam pembiayaan ini LKS sebagai *shohibul mal* membiayai 100% kebutuhan ushaa, sedangkan pengusaha yakni nasabah atau anggota BMT adalah sebagai *mudharib* atau pengelola usaha. Senyatanya pembiayaan *mudharabah* yang dilaksanakan BMT Al Amin, memberikan pembiayaan pada nasabah yang telah mendirikan usahanya, dan modal yang didapatkan dari BMT digunakan untuk

---

<sup>47</sup> Fatwa DSN MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Mudharabah*

tambahan modal, bukan sebagai modal awal dari usahanya.

Mengenai jangka waktu usaha, tatacara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan harus didasarkan pada hasil kesepakatan pihak-pihak yang berakad. Senyatanya di BMT Al Amin Kudus jangka waktu usaha, tatacara pengembalian dan pembagian keuntungan telah didasarkan pada kesepakatan bersama. Selain itu dalam ketentuan juga di sebutkan bahwa *mudharib* dapat menjalankan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syariah, adapun dalam hal ini BMT tidak ikut serta dalam manajemen atau usaha tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan. Senyatanya di BMT Al Amin, nasabah sudah memiliki usaha sebelum pengajuan pembiayaan, modal tersebut dipergunakan untuk tambahan modal, jadi tidak ada kesepakatan usaha antara nasabah dan BMT, adapun pembinaan dan pengawasan tetap dilakukan pada kondisi pembiayaan yang macet.

Dana dalam pembiayaan *mudharabah* yang ada di BMT Al Amin dinyatakan secara jelas dalam lembar akad secara tunai dan ini sesuai ketentuan yang ada pada fatwa. Dalam hal menanggung kerugian dari pembiayaan *mudharabah*, di BMT Al Amin, yang adalah terjadi jika nasabah tidak mampu membayarkan modal yang telah disalurkan secara penuh dengan bagi hasil karena kondisi yang tidak memungkinkan atau bankrut atau macet. BMT tetap melakukan penarikan modal dengan hanya meminta pokoknya saja tanpa bagi hasil. Jadi, BMT Al Amin akan tetap melakukan penagihan pengembalian modal selama kesalahan disebabkan dari nasabah, dan aturan ini sesuai dengan ketentuan dalam fatwa.

Ketentuan dalam fatwa menyatakan bahwa pada prinsipnya dalam pembiayaan tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan dalam hal ini BMT dapat meminta jaminan dari *muharib* atau pihak ketiga, pencairan atas jaminan hanya dapat dilakukan jika nasabah melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam akad. Senyatanya, di BMT Al Amin Kudus, Jaminan menjadi salah satu syarat utama dan penting untuk bisa mengajukan pembiayaan, dan pencairan jaminan dilakukan pada saat nasabah macet bahkan tidak bisa lagi untuk melakukan pembayaran pengembalian modal.

## 2) Rukun dan Syarat Pembiayaan

Dalam hal syarat dan rukun dari pembiayaan yang ada dalam fatwa DSN-MUI tersebut disebutkan ketentuan-ketentuan terkait *shohibul mal* atau penyediaan dana, pernyataan ijab dan kabul, modal, keuntungan *mudharabah*, dan kegiatan usaha yang dilakukan *mudharib* atau pengelola dana. Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada tentang hal-hal yang disebutkan tadi. Maka apa yang telah diterapkan di BMT Al Amin mengenai pembiayaan *mudharabah* dapat penulis analisis. Mengenai ketetapan pengelola dana, telah sesuai dengan ketentuan dalam fatwa yakni *shohibul mal* telah cakap hukum. Adapun pelaksanaan ijab kabul, antara pihak nasabah atau anggota dengan BMT, secara eksplisit dari pihak nasabah terkadang samar dalam menunjukkan tujuan akad, meskipun dilakukan pada saat akad yang dituangkan secara tertulis.

Di BMT Al Amin modal pembiayaan *mudharabah* diserahkan dalam bentuk uang, dan diketahui secara jelas jumlah dan jenisnya. Hal tersebut sejala dengan ketentuan modal

yang ada dalam fatwa. Mengenai keuntungan *mudharabah* yang merupakan jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal, di BMT Al Amin peruntukannya telah sesuai dengan fatwa yakni berlaku untuk keduabelah pihak yang melakukan akad, namun terkait dengan keuntungan proporsional yang harusnya dalam bentuk prosentase nisbah, senyatanya disebutkan dalam bentuk nominal yang telah ditetapkan pada saat pembuatan akad.

3) Beberapa Ketentuan Hukum Pembiayaan

*Mudharabah* yang diterapkan di BMT Al Amin Kudus, dibatasi dalam periode tertentu dalam kurun bulanan atau jatuh tempo. akad yang terjadi tersebut tidak dikaitkan dengan kejadian yang belum terjadi. Dalam penerapannya juga, aturan kafarat atau denda diberlakukan pada saat terjadinya keterlambatan pembayaran, namun ini ternyata jarang direalisasikan walaupun tercantum dalam akad. Mengenai aturan ganti rugi, adalah bila nasabah BMT Al Amin macet dalam pembayaran atau bahkan kesulitan untuk mengembalikan modal karena bankrut, BMT tetap melakukan penagihan dengan hanya meminta pokok tanpa bagi hasilnya.

**b. Analisis Penerapan Akad *Murabahah* dalam Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus Ditinjau dari Perspektif Syariah**

Akad *Murabahah* adalah akad jual beli suatu barang yang disepakati antara penjual dan pembeli setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperoleh.<sup>48</sup> Di BMT Al Amin Kudus, akad *murabahah* diterapkan

---

<sup>48</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008),145.

pada produk pembiayaan *murabahah* yang ditujukan untuk pembiayaan kendaraan bermotor dan modal pertanian. Di BMT Al Amin senyatanya akad *murabahah* yang dipraktikan adalah akad *murabahah* murni dan akad *murabahah* yang didahului dengan *wakalah*. *wakalah* dapat diartikan sebagai penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat, atau secara istilah *wakalah* merupakan akad pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa.<sup>49</sup> Dengan adanya akad *wakalah* tersebut pembelian atas barang yang dimaksudkan adalah dengan memberikan kuasa kepada pihak nasabah untuk mewakili pembelian barang.

Pada saat pelaksanaan akad *murabahah* tanpa *wakalah*, BMT membelikan langsung ke pihak penjual terkait barang yang dimaksudkan oleh nasabah atau anggota, akad ini diterapkan BMT pada barang-barang yang harganya tinggi atau nilainya besar seperti mobil atau motor. Namun senyatanya, nasabah tetap yang membeli langsung barang tersebut seperti motor misalnya, BMT hanya memberikan dana yang dibutuhkan dan pembelian dilaksanakan oleh nasabah, dengan menyertakan akad *wakalah* dalam perjanjian. Sedangkan, akad *murabahah* yang didahului dengan akad *wakalah*. BMT menyediakan sejumlah dana yang dibutuhkan nasabah untuk kemudian nasabah melaksanakan maksudnya untuk membeli barang dengan dasar akad *wakalah* dari BMT. Di BMT Al Amin secara ketentuan yang disebutkan dalam akad, objek akad adalah berupa kendaraan bermotor, bibit, pupuk, atau mesin untuk pertanian.

Pengikatatan pada Akad yang diterapkan dalam transaksi pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, dilakukan dengan cara

---

<sup>49</sup> Abdul, Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Persepektif Kewenangan dan Peradilan Agama*, (.Jakarta: Kencana, cet ke.4 2016), 228.

tertulis, sebagaimana yang dijelaskan poin sebelumnya. Pengikatan akad *murabahah* yang diterapkan di KSPPS BMT Al Amin Kudus, pada umumnya ada beberapa hal yang sesuai dengan PAS, namun pengikatan tersebut dibuat sederhana dan singkat, dengan hanya menyebutkan 5 pasal, sedangkan dalam PAS pengikatan akad diisi 15 pasal. Dalam PAS, 15 pasal tersebut sangat rinci dan panjang dalam menjelaskan setiap poin-poin penting yang harus dipenuhi dalam pengikatan akad syariah dalam hal ini adalah akad pembiayaan *murabahah*. Merujuk pada PAS Perhimpunan BMT Indonesia maka, dapat penulis sampaikan bahwa lembar pengikatan akad tersebut, ada yang telah sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ada dan ada yang belum sesuai. Kesesuaian terdapat pada penyebutan pihak-pihak yang berakad yang disebutkan secara jelas meliputi nama, tempat dan tanggal lahir, alamat, nomor identitas diri KTP atau SIM, serta pekerjaan. Pihak yang tertulis dalam akad tersebut yakni BMT sebagai Pihak I, dan nasabah sebagai Pihak II dengan disertakan satu pihak lagi dari keluarga atau ahli waris nasabah yang turut melakukan dan menandatangani akad. Namun, penjelasan mengenai pemosisian pihak hanya disebutkan secara singkat, sedangkan dalam PAS semestinya disebutkan secara lengkap dan jelas.

Pasal 1 dalam pengikatan akad pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT AL Amin Kudus memuat objek transaksi, serta syarat dan ketentuan terkait akad yang meliputi harga barang uang muka, pembiayaan yang diberikan, total *mark up*, bentuk pembiayaan, jangka waktu, besaran angsuran, besar *mark up*, total dari besar angsuran dan *mark up*, serta tanggal bulan dan tahun dimulainya pembayaran, realisasi pembiayaan dan jatuh tempo, yang disebutkan secara jelas. Sedangkan dalam aturan akad syariah yang dimuat dalam PAS, mengenai hal-hal tadi disebutkn ada

dalam Pasal 2 mengenai pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan memuat hal-hal yang harus dijelaskan dalam akad yakni objek akad, harga pokok, *Down payment*, keuntungan atau margin, biaya-biaya (notaris, asuransi, angkut, dan lainnya), harga jual, cara pembayaran (tanggung atau angsuran), jatuh tempo angsuran setiap tanggal dan bulan berapa, jangka waktu pembiayaan dan jatuh tempo pembiayaan. Dengan hal tersebut, maka menurut penulis pada Pasal 2 dalam pengikatan akad yang ada di KSPPS BMT Al Amin Kudus, ketidaksesuaian terdapat pada, penggunaan istilah kata atau bahasa, antara harga barang dengan harga pokok, yang mana harga pokok dalam PAS adalah harga asli barang sebelum ditambah dengan margin, antara uang muka dan *Down Payment*, antara *mark up* dan margin, antara cara pembayaran yang harusnya ada pilihan antara tanggung dan angsuran langsung ditetapkan pembayaran dijalankan dengan angsuran.

Biaya notaris yang dibebankan pada nasabah, jika merujuk pada PAS diikutsertakan pada Pasal 2 mengenai pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan tadi, namun dalam akad pembiayaan yang ada di KSPPS BMT Al Amin ditempatkan pada pasal tersendiri yakni diletakkan pada Pasal 2. Pasal 2 dalam lembar akad pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, memuat biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah atas pembiayaan *mudharabah* berupa biaya administrasi, biaya materai, dan notaris, namun yang dikenakan hanya untuk biaya administrasi dan notaris. jika merujuk pada PAS, penjelasan ini ada pada Pasal 6 dalam pengikatan akad pembiayaan *murabahah* yakni mengenai biaya, potongan dan pajak. Ketentuan dalam Pasal 6 tersebut memuat ketentuan bahwa biaya administrasi dibebankan pada pihak kedua yakni nasabah sepanjang, hal tersebut diberitahukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua, sebelum akad ditandatangani dan

pihak kedua menyatakan persetujuannya.<sup>50</sup> Jadi biaya, yang dibebankan oleh BMT Al Amin kepada nasabah telah ada ketentuan yang mengaturnya dengan syarat telah terpenuhi yakni pihak BMT menginformasikan biaya tersebut sebelum penandatanganan akad.

Pasal 3 yang tertera dalam pengikatan akad *murabahah* di KSPS BMT Al Amin, yang mengatur pemeriksaan dan pengawasan, jika merujuk pada PAS, telah diatur pada Pasal 11 dalam pengikatan akad pembiayaan *murabahah*, yang menyatakan bahwa “Pihak pertama atau kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan atau pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang mendapat fasilitas pembiayaan dari pihak pertama berdasarkan perjanjian ini, serta hal- hal lainnya yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya termasuk dan tidak termasuk dan tidak terbatas pada membuat fotocopiannya”.<sup>51</sup> Maka, Pasal 3 tentang pengawasan dan pemeriksaan yang tercantum dalam akad pembiayaan *murabahah* di KSPS BMT Al Amin Kudus dengan dua subpasal, menurut penulis, untuk subpasal yang pertama masih terkait dengan PAS namun untuk subpasal kedua, tidak sinkron dengan Pasal 11 tentang akad pembiayaan *murabahah* pada PAS. Pengikatan akad *murabahah* terkait pembiayaan *murabahah* juga menyebutkan jaminan yang diagunkan guna mengajukan pembiayaan yang langsung disebutkan tanpa paragraf penjelas dan pernyataan bahwa antara agunan sebelumnya dan yang diserahkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama, dengan akad merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dalam PAS hal tersebut dimuat dalam

---

<sup>50</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*, 110.

<sup>51</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*. 114.

pasal 7 tentang Agunan dalam akad pembiayaan *murabahah* yang disertai dengan paragraf penjabaran dengan kemudian menjelaskan rincian agunan dan pernyataan pemosisian agunan dengan akad. Maka, menurut penulis, mengenai jaminan yang ada dalam akad telah sesuai aturan, namun kurang lengkap dalam penjelasannya sebagaimana dalam PAS.

Pengikatan akad pembiayaan *murabahah* yang tertera dalam lembar akad yang diterapkan di KSPPS BMT Al Amin Kudus, juga memuat pasal mengenai penyelesaian masalah yang diatur dalam Pasal 5 didalamnya disebutkan apabila terjadi kelalaian dari pihak kedua (*mudharib*) yakni nasabah, dalam memenuhi ketentuan Pasal 1, maka pihak I (*Shohibul Mal*) berhak untuk melakukan pertama, peringatan sebanyak 3 kali. Kedua, pihak kedua bersedia bernadzar untuk berinfaq sebesar 1 % dari sisa pembiayaan setelah dikurangi dengan tabungan amanah. Ketiga, penyitaan atas jaminan. Keempat, penyitaan barang yang dibiayai BMT, dan yang kelima jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara keduanya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah, setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Jika merujuk pada PAS aturan mengenai penyelesaian masalah dimuat dalam Pasal 12 tentang penyelesaian Perselisihan. Dari empat hal yang harus dipenuhi oleh pihak kedua jika terjadi kelalaian dalam akad, ketentuan hanya keharusan yang keempat yang sesuai dengan PAS, tiga lainnya belum sinkron dengan yang ditentukan oleh PAS.

Dalam menjalankan akad *murabahah* tersebut, sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, bahwa KSPPS BMT Al Amin menyertakan akad *wakalah*. Akad *wakalah* yang ada di BMT Al Amin Kudus, memuat 7 pasal. Pasal 1 tentang Pemberian Kuasa dan Jangka Waktu Kuasa, Pasal 2 tentang Penitipan

uang, Pasal 3 tentang penitipan jaminan, Pasal 4 tentang peristiwa Cidera Janji, Pasal 5 tentang Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), Pasal 6 tentang Adendum, dan Pasal 7 tentang Domisili Hukum. Jika merujuk pada PAS tentang pengikatan akad *wakalah* PAS memuat 11 Pasal. Menurut penulis kesesuaian ada pada . Pasal 1 tentang Pemberian Kuasa dan Jangka Waktu Kuasa, Pasal 4 tentang peristiwa Cidera Janji, dan Pasal 5 tentang Keadaan Memaksa (*Force Majeure*). Sedangkan tentang Pasal 3 Penitipan uang, Pasal 3 tentang penitipan jaminan, Pasal 6 tentang Adendum, dan Pasal 7 tentang Domisili Hukum, belum sesuai dengan PAS karena pasal-pasal tersebut tidak ada dalam PAS. Misalnya dalam Pasal 2 tentang Penitipan Uang, yang menyatakan “Pihak I sepakat bahwa untuk terpenuhinya ketentuan pasal 1, maka pihak I akan menitipkan (*Wadiyah yad amanah*) kepada Pihak II, uang sejumlah Rp .....,- “. Semestinya jika merujuk pada PAS pernyataan ini dimuat dalam Pasal 6 tentang *Wakalah* Pembelian Barang, menurut penulis ketidaksesuaian ada pada penggunaan kata yang kurang sesuai. Begitu juga pada Pasal 3 yang memuat tentang penitipan Jaminan, jika merujuk pada PAS pembahasan tentang hal tersebut tidak ada dalam pengikatan akad pembiayaan *murabahah* oleh PAS.

Rukun akad *murabahah* yakni adanya penjual, pembeli, ijab dan kabul, barang, dan pemberitahuan mengenai harga dan tambahan keuntungan kepada pihak pembeli. Dalam pelaksanaannya rukun akad *murabahah* telah terpenuhi keberadaanya, namun secara lebih rinci, BMT Al Amin berperan untuk menyediakan dana untuk pembelian barang oleh nasabah atau anggota, dengan perjanjian adanya margin atau mark up yang diminta dari nasabah atas pembelian barang sebagai tambahan. Sejumlah dana yang di awal di berikan, kemudian akan dikembalikan dengan tambahan sebagai mark up, dengan ketentuan nominal yang telah ditetapkan

diawal akad berdasarkan pada kesepakatan. Dalam ijab dan kabul dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan, barang, nominal pembiayaan yang disamakan dengan harga barang, mark up, jangka waktu, besaran angsuran pokok, mark up perbulan dan lainnya. Intinya dalam ijab kabul tersebut hal-hal yang menyangkut akad telah di sebutkan secara jelas, meskipun yang hanya menjadi perhatian dari nasabah adalah pada poin jumlah yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran. Hal tersebut juga sekaligus memenuhi rukun yang lain yakni barang, dan pemberitahuan mengenai harga dan tambahan keuntungan.

Rukun yang wajib dipenuhi, dalam akad *murabahah* juga ditentukan beberapa syarat seperti pihak yang berakad haruslah cakap hukum, barang yang dijadikan objek akad bukan merupakan barang yang dilarang secara syariah, harga harus disebutkan secara transparan (harga asli dan ditambah keuntungan) beserta mekanisme pembayaran disebutkan secara jelas, dan yang terkahir ijab kabul harus dinyatakan cara jelas dan spesifik pihak pihak yang melakukan akad. Senyatanya, di BMT Al Amin Kudus, syarat-syarat yang melingkupi akad *murabahah* tersebut, dalam hal pihak yang berakad telah dipenuhi secara benar yakni dengan hanya mengizinkan anggota atau nasabah yang mengajukan pembiayaan atau yang mewakilkan dan pihak yang ikut bertanggungjawab harus cakap hukum. Dalam hal ketentuan barang yang akan dibeli, pihak BMT Al Amin telah mengusahakan penggalian informasi kepada nasabah perihal barang yang tersebut, akan dibelikan barang yang bagaimana, apakah benar-benar sesuai dengan ucapan nasabah atau anggota dan akan dicantumkan dilembar akad. Pihak BMT telah memberikan perhatian secara penuh dalam hal barang, untuk kemudian pelaksanaan, namun dari informasi yang penulis dapatkan, hal tersebut terkadang juga luput dari perhatian. Untuk syarat

yang lainnya, telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Jika merujuk pada Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, yang memutuskan beberapa ketentuan terkait akad *murabahah*, maka dapat dijelaskan bahwa penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan Di BMT Al Amin Kudus yakni dari ketentuan-ketentuan yang ditetapkan DSN MUI akad *murabahah* di BMT Al Amin menurut penulis dalam beberapa poin ketentuan telah terpenuhi keberadaannya, namun pada beberapa poin yang lainnya seperti *shigat* akad, yang harusnya dinyatakan secara tegas, jelas, serta dapat dipahami dan dimengerti oleh masing-masing pihak, senyatanya belum berjalan secara maksimal, terutama pada sisi nasabah yang sebagian masih kurang mengindahkan pentingnya akad agar sesuai dengan syariah, tentang hal apa saja yang boleh dan tidak boleh, bukan hanya sekedar yang penting tahu berapa nominal dan berapa lama jangka waktu pembayaran, sedangkan dari sisi BMT Al Amin Kudus, hanya menjelaskan poin penting yang menjadi perhatian nasabah.

Selain fatwa DSN MUI tahun 2017 tersebut, sebelumnya juga telah keluar Fatwa Tentang *Murabahah* pada tahun 2000, yakni Fatwa DSN MUI Nomor.04/DSN-MUI/IV/2000.<sup>52</sup> Dalam fatwa tersebut juga telah memutuskan dan menetapkan beberapa ketentuan terkait *murabahah*. Dengan dasar fatwa pada tahun 2000 tersebut, maka penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin, kemudian dapat juga kami analisis. Berdasarkan fatwa tersebut penerapan akad *murabahah* yang didahului dengan akad *wakalah* secara syariat diperbolehkan, namun akad *murabahah* harusnya dilakukan setelah barang telah menjadi hak milik dari bank

---

<sup>52</sup> Fatwa DSN MUI Nomor.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

atau BMT, namun senyatanya di BMT Al Amin kedua akad tersebut disepakati dalam waktu yang sama, dan setelah dana dicairkan, nasabah bisa langsung melaksanakan pembelian barang yang dimaksudkan secara mandiri. Setelah pembelian selesai dilakukan nasabah atau anggota, akan mengangsur pembiayaan tersebut sesuai nominal yang disebutkan dilembar akad yang ditentukan diawal. Meskipun dengan akad *wakalah* yang ada, dapat memberikan kepuasan dari sisi nasabah atas barang yang dimaksudkan, namun hal tersebut juga memunculkan celah adanya penyelewengan penggunaan dana yang senyatanya tidak sesuai dengan yang disebutkan dalam akad.

Dalam hal jaminan, di BMT Al Amin Kudus pada akad *murabahah* dalam pembiayaan *murabahah*, harus disertakan adanya jaminan dari nasabah, berdasarkan fatwa tersebut, diperbolehkan adanya pihak bank atau dalam hal ini BMT untuk meminta nasabah menyerahkan jaminan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank juga dapat meminta uang muka pemesanan, namun di BMT Al Amin hal ini jarang disebutkan dalam akad.

**c. Analisis Penerapan Akad *Ijarah* dalam Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus Ditinjau dari Perspektif Syariah**

Akad *ijarah* adalah akad sewa antara mua'jir dengan musta'jir atau antara *musta'jir* dengan 'ajir untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah* baik manfaat barang maupun jasa.<sup>53</sup> Di BMT Al Amin Kudus, akad *ijarah* diterapkan pada pembiayaan multijasa yakni berkaitan dengan penyewaan barang maupun jasa dengan imbalan atau *ujrah* yang telah ditentukan dan disepakati oleh pihak-pihak yang berakad. Tujuan penggunaan, pembiayaan tersebut

---

<sup>53</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, No:112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah.

meliputi biaya pendidikan, biaya rumah sakit, biaya pernikahan, biaya rawat inap rumah sakit, pembelian prabot rumah tangga, pembelian alat-alat elektronik, dan melunasi tagihan utang. Adapun akad *ijarah* secara ketentuan di BMT Al Amin Kudus diterapkan pada pembiayaan yang ditujukan untuk biaya pendidikan. Namun senyatanya akad *ijarah* tersebut juga ditujukan untuk biaya rumah sakit, biaya pernikahan seperti sewa sound system dan lain-lain.

Pengikatatan pada Akad yang diterapkan dalam transaksi pembiayaan *ijarah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, dilakukan dengan cara tertulis, sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya. pada umumnya ada beberapa hal yang sesuai dengan PAS, namun pengikatan tersebut dibuat sederhana dan singkat, dengan hanya menyebutkan 5 pasal, sedangkan dalam PAS pengikatan akad di isi 14 pasal. Dalam PAS, 14 pasal tersebut sangat rinci dan panjang dalam menjelaskan setiap poin-poin penting yang harus dipenuhi dalam pengikatan akad syariah dalam hal ini adalah akad pembiayaan *ijarah*. jika merujuk pada PAS Perhimpunan BMT Indonesia. Maka dapat penulis sampaikan bahwa lembar pengikatan akad tersebut, ada yang telah sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ada dan ada yang belum sesuai. Kesesuaian terdapat pada penyebutan pihak-pihak yang berakad yang disebutkan secara jelas meliputi nama, tempat dan tanggal lahir, alamat, nomor identitas diri KTP atau SIM, serta pekerjaan. Pihak yang tertulis dalam akad tersebut yakni Pihak I yakni BMT, dan Pihak II yakni nasabah dengan disertakan satu pihak lagi dari keluarga atau ahli waris nasabah yang turut melakukan dan menandatangani akad. Namun, penjelasan mengenai pemosisian pihak hanya disebutkan secara singkat, sedangkan dalam PAS semestinya disebutkan secara lengkap dan jelas.

Pasal 1 dalam pengikatan akad pembiayaan *ijarah* di KSPPS BMT AL Amin Kudus memuat

objek transaksi akad ijarah, dan ketentuan dan syarat yang meliputi, harga perolehan, uang muka, pembiayaan yang diberikan, total *ujrah* atau jasa, bentuk pembiayaan, jangka waktu, besaran angsuran pokok, besaran angsuran *ujrah* atau jasa, tanggal bulan dan tahun dimulainya pembayaran, realisasi pembiayaan, dan jatuh tempo. Jika merujuk pada PAS penyebutan mengenai hal-hal tadi terdapat pada Pasal 2 tentang Sewa, Harga, dan Jangka Waktu dengan menyebutkan objek sewa, harga sewa, angsuran sewa, jangka waktu sewa, jatuh tempo pembayaran sewa dan jatuh temp sewa. Menurut penulis, apa yang disebutkan Pasal 1 pada akad pembiayaan ijarah di KSPPS BMT Al Amin mempunyai kesesuaian dengan PAS, pada penyebutan objek sewa, angsuran sewa, jangka waktu sewa dan jatuh tempo, sedangkan pada harga perolehan, uang muka, rincian besar angsuran pokok dengan *ujrah* tidak disebutkan pada Pasal 2 dalam PAS. PAS mengatur objek *ijarah*, pembayaran sewa dalam pasal tersendiri yakni Pasal 3 tentang Obejk *Ijarah*, dan Pasal 6 tentang Pembayaran Sewa.

Pasal 2 dalam lembar akad pembiayaan *ijarah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus, yang memuat tentang biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah atas pembiayaan *ijarah*, jika merujuk pada PAS, penjelasan ini ada pada Pasal 5 dalam pengikatan akad pembiayaan *ijarah*, yakni mengenai biaya-biaya. Ketentuan dalam Pasal 5 tersebut memuat ketentuan bahwa segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan akad sebesar sekian rupiah, dibebankan pada pihak kedua yakni nasabah sepanjang, hal tersebut diberitahukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua, sebelum akad ditandatangani dan pihak kedua menyatakan persetujuannya.<sup>54</sup> Jadi biaya,

---

<sup>54</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*, 148.

yang dibebankan oleh BMT Al Amin kepada nasabah telah ada ketentuan yang mengaturnya dengan syarat telah terpenuhi yakni pihak BMT menginformasikan biaya tersebut sebelum penandatanganan akad. Selain itu, Pasal 3 yang mengatur pemeriksaan dan pengawasan, jika merujuk pada PAS, telah diatur pada Pasal 7 dalam pengikatan akad pembiayaan *ijarah* tentang, yang menyatakan bahwa “Pihak kedua dengan ini mengikatkan diri untuk memberi izin kepada Pihak Pertama atau wakilnya yang ditunjuk, untuk sewaktu-waktu mencoba memeriksa, mengambil gambar (foto), membuat fotokopi atas catatan atau keterangan dan atau mengawasi segala sesuatu yang berkaitan dengan penyewaan manfaat atau jasa tersebut”.<sup>55</sup> Maka, Pasal 3 tentang pengawasan dan pemeriksaan yang tercantum dalam akad pembiayaan *ijarah* di KSPPS BMT Al Amin Kudus dengan dua subpasal, menurut penulis, untuk subpasal yang pertama masih terkait dengan PAS namun untuk subpasal kedua, tidak sinkron dengan Pasal 7 tentang akad pembiayaan *ijarah* pada PAS.

Pengikatan akad *ijarah* terkait pembiayaan *ijarah* juga menyebutkan jaminan yang diagunkan guna mengajukan pembiayaan yang langsung disebutkan tanpa paragraf penjas dan pernyataan bahwa antara agunan sebelumnya dan yang diserahkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama, dengan akad merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dalam PAS hal tersebut dimuat dalam Pasal 8 tentang Agunan dalam akad pembiayaan *ijarah* yang disertai dengan paragraf penjas dengan kemudian menjelaskan rincian agunan dan pernyataan pemosisian agunan dengan akad. Maka, menurut penulis, mengenai jaminan yang ada dalam akad telah sesuai aturan, namun

---

<sup>55</sup> Saat, Suharto, dkk., *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*. 149.

kurang lengkap dalam penjelasannya sebagaimana dalam PAS.

Pengikatan akad pembiayaan *ijarah*, yang tertera dalam lembar akad yang diterapkan di KSPPS BMT Al Amin Kudus, juga memuat pasal mengenai penyelesaian masalah yang diatur dalam Pasal 5 didalamnya disebutkan apabila terjadi kelalaian dari pihak kedua yakni nasabah, dalam memenuhi ketentuan Pasal 1, maka pihak I berhak untuk melakukan pertama, peringatan sebanyak 3 kali. Kedua, pihak kedua bersedia bernadzar untuk berinfaq sebesar 1 % dari sisa pembiayaan setelah dikurangi dengan tabungan amanah. Ketiga, penyitaan atas jaminan. Keempat, penyitaan barang yang dibiayai BMT, dan yang kelima jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara keduabelah pihak, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah, setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Jika merujuk pada PAS aturan mengenai penyelesaian masalah dimuat dalam Pasal 11 tentang Penyelesaian Perselisihan. Dari empat hal yang harus dipenuhi oleh pihak kedua jika terjadi kelalaian dalam akad yang ada di BMT tersebut, hanya keharusan yang keempat yang sesuai dengan PAS, tiga lainnya belum sinkron dengan yang ditentukan oleh PAS.

Dari segi rukun *ijarah* yang meliputi pihak pihak yang berakad yakni *musta'jir* (penyewa) dan *mu'ajir* (pemberi sewa), *ma'jir* (objek sewa), *ujrah* atau *ajran* (harga sewa atau manfaat sewa), dan ijab kabul. Dalam hal ini BMT Al Amin Kudus berperan sebagai pemberi sewa dengan jalan menyediakan dana bagi penyewa untuk mendapatkan jasa atau barang yang dimaksudkan sebagai objek sewa atau *ma'jir*, kemudian BMT Al Amin akan menerima *ujrah* dari nasabah atau anggota dari kegiatan pemanfaatan jasa tau barang tersebut dengan adanya perjanjian akad tertulis sebagai bentuk ijab dan kabul.

Pemenuhan keberadaan akan rukun akad *ijarah* tersebut telah terpenuhi, namun dengan beberapa catatan yang menjadikannya belum sempurna yakni terkait pengadaan jasa atau barang sebagai objek sewa, dimana BMT Al Amin kudus sejatinya tidak bekerjasama dengan pihak ketiga atas penyediaan barang atau jasa, melainkan nasabah sendiri yang melakukannya dan pelaksanaan tersebut tidak disertakan dalam akad maupun akad yang mendukung kegiatan tersebut. akad *Ijarah* yang digunakan di BMT Al Amin, dalam ketentuannya menyertakan akad *kafalah* didalam prosesnya. *Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung Atau dalam pengertian lain *kafalah* diartikan sebagai pengalihan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.<sup>56</sup> Dalam syariat Islam konsep ini dibenarkan, berpedoman pada firman Allah SWT dalam Alquran, Q.S Yusuf: 72, sebagai berikut:

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ

وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

Artinya: “Penyeru-penyeru itu berkata: “Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya”.<sup>57</sup>

Namun senyatanya, akad *kafalah* yang dimaksudkan tidak diwujudkan dalam sebuah

<sup>56</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, 229.

<sup>57</sup> Alquran, Surat Yusuf ayat 72, *Alquran dan Terjemahannya Juz 1-30 Edisi Baru*, Departemen Agama Republik Indonesia, (Jakarta: Pustaka Agung Harapan, 2006) , 329.

perjanjian akad yang menyertai akad *ijarah* tersebut dan antara akad *ijarah* dan *kafalah* memiliki ketentuan dan batasan yang berbeda, sehingga harusnya adalah berdiri sendiri bukan saling melengkapi. selain itu antara ujah dan ajran dalam akad beli diterapak sesuai dengan kegunaanya, ujah yang berarti harga sewa digunakan untuk transaksi akad yang berbasis jasa. Adapun yang lebih tepat jika objek berbentuk barang adalah ujah atau harga sewa dan jika berbentuk jasa adalah ajran yakni manfaat sewa. Hal tersebut yang menjadikan keberdaaan rukun akad yang sudah terpenuhi belum dapat dikatakan telah sempurna, karena masih ada beberapa celah ketidaksesuaiaan yang penulis temukan dengan ketentuan muamalah.

Terkait dengan syarat sah terjadinya akad *ijarah* meliputi antara pihak yang berakad sama-sama rela dan tidak ada unsur pemaksaan, objek yang diperjanjikan harus terang dan jelas, objek akad digunakan sesuai dengan peruntukannya, adanya penyerahan objek akad, dan yang terakhir kemanfaatan objek akad diperbolehkan dalam agama atau tidak dilarang oleh syariah. Dengan itu, penerapan akad *ijarah* yang ada di BMT Al Amin, dalam hal proses akad antara pihak yang berakad tidak ada unsur pemaksaan dan sama-sama *ridho* atau rela dalam melamgsungkan akad. Sementara itu objek yang diperjanjikan dan penggunaanya, serta pemanfaatnya, dalam lembar akad tertulis telah jelas disebutkan, namun dalam hal penggunaan secara rill, yang mana berada ditangan nasabah, belum secara pasti dapat dimintakan konsekunsi dan tanggung jawabnya, ada nasabah yang tidak secara konsisten menerapkan yang dimaksudkan dalam akad, sehingga terjadi penyelewengan akad.

Merujuk pada Fatwa DSN MUI tentang *Ijarah* Nomor. 112/DSN-MUI/IX2017, maka penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan di KSPPS

BMT Al Amin dapat penulis analisis berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dimuat didalamnya. Dalam hal ketentuan umum, yang memuat beberapa poin, akad *ijarah* yang diterapkan di KSPPS BMT Al Amin adalah akad untuk pembiayaan multijasa, namun senyatanya tetap melayani penyewaan atas barang dengan akad *ijarah*. Sedangkan pembiayaan multijasa adalah pembiayaan untuk memperoleh manfaat suatu jasa, bukan barang. Dalam hal penggunaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa, berdasarkan fatwa DSN MUI tersebut termasuk pembiayaan yang diperbolehkan bahkan telah ada fatwa khusus yang membahas hal tersebut yakni pada Fatwa DSN MUI tentang Pembiayaan Multijasa Nomor. 44/DSN-MUI/III/2004.

*Shighat* akad yang dalam ketentuan Fatwa DSN MUI tentang *ijarah* tersebut, harus dinyatakan secara tegas, jelas, dapat dimengerti dan dipahami oleh pihak-pihak yang berakad. Akad juga boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, perbuatan atau tindakan dan bisa secara elektronik. Untuk hal ini Di BMT Al Amin kudus, terkait dengan akad, telah secara tegas dan jelas dinyatakan dalam lembar akad tertulis, adapun tentang dimengerti dan dipahami oleh pihak-pihak yang berakad, belum secara maksimal terlaksana dengan baik. Hal tersebut dikarenakan dari sisi nasabah, sebagian dari mereka kadang tidak mengindahkan isi akad, yang mereka sering perhatikan dan tanyakan adalah jumlah dan jangka waktu pembayaran, sedangkan dari pihak BMT Al Amin seringkali hanya menjelaskan poin penting yang diminta oleh nasabah atau anggota.

Ketentuan tentang manfaat atau waktu sewa. Manfaat harus dibenarkan secara syariat. Di BMT Al Amin manfaat sewa jasa telah jelas ditentukan dalam akad yakni biaya pendidikan dan jasa-jasa yang lain yang tidak dilarang secara syariat. Mengenai waktu sewa, di BMT Al Amin telah

disebutkan secara jelas dalam lembar akad *ijarah* yang ditandatangani pihak-pihak yang berakad. Lalu, mengenai ketentuan tentang amal yang dilakukan 'ajir, yakni amal atau pekerjaan atau jasa yang dilakukan harus pekerjaan yang diperbolehkan menurut syariah dan perundang-undangan yang berlaku, pekerjaan yang dilakukan juga harus diketahui secara jelas jenis, spesifikasi ukuran pekerjaan, dan jangka waktunya dan 'amal yang dilakukan juga harus sesuai dengan tujuan akad. Senyatanya dalam pelaksanaannya di BMT Al Amin, 'amal dari 'ajir belum secara jelas, mengungkapkan spesifikasi ukuran pekerjaan, jangka waktu pekerjaan dalam akad, yang ada hanya peruntukan secara umum yang mana 'amal yang dilakukan senyatanya ada yang belum sesuai dengan tujuan akad yang telah disepakati bersama.

Penerapannya akad *ijarah* pada pembiayaan *ijarah*, maka ketentuan dan batasannya mengikuti pada Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.<sup>58</sup> Dalam Fatwa DSN MUI tersebut memuat beberapa ketentuan, diantaranya ketentuan rukun dan syarat *ijarah*, ketentuan objek *ijarah*, dan kewajiban LKS dan Nasabah dalam pembiayaan *Ijarah*. Berdasarkan pada fatwa tersebut, adapun penerapan yang telah dilakukan BMT Al Amin dapat penulis analisis sebagaimana berikut:

1) Rukun dan Syarat *Ijarah*

Dalam hal rukun dan syarat *ijarah*, di BMT Al Amin telah terpenuhi keberadaannya, yakni adanya *shighat* akad, pihak-pihak an berakad, dan untuk objek akad lebih kepada pelayanan multijasa.

2) Ketentuan Objek *Ijarah*

Mengenai objek *ijarah*, di BMT Al Amin menerapkannya pada produk pembiayaan

---

<sup>58</sup> Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.

multijasa, secara maksud manfaat jasa telah sesuai pemanfaatan pada jasa-jasa yang tidak dilarang secara syariah. Manfaat dari *ijarah* belum terspesifikasi secara detail dalam akad, hanya pada penggunaan yang bersifat mewakili keseluruhan penggunaan misalnya dalam hal biaya pendidikan, tidak disertakan dengan keterangan lebih lanjut mengenai informasi yang lebih detail dan apakah benar-benar dijalankan sesuai dengan akad yang telah disepakati, hal ini kurang ada pengawasan dari BMT Al Amin. Posisi *ujrah* atau *ajran* yang ada di BMT Al Amin adalah sebagai imbalan atas dana pembiayaan, karena manfaat jasa dari pihak ketiga dilaksanakan tanpa ada kehadiran BMT yang semestinya sebagai perantara penyedia sewa manfaat. Ketentuan besaran *ujrah* ditetapkan oleh BMT.

3) Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*

Kewajiban LKS dalam hal ini BMT Al Amin Kudus adalah menyediakan barang atau jasa yang diberikan, menanggung pemeliharaan barang dan menjamin bila terjadi cacat pada barang. Dalam hal ini BMT Al Amin senyatanya bukan sebagai penyedia langsung barang atau jasa yang dimaksudkan oleh nasabah atau BMT melainkan dan hanya bertindak menyediakan dana yang dibutuhkan kemudian mewakilkan nasabah untuk menjalankan sendiri tujuan akad yang dimaksudkan dengan pihak ketiga yang tidak berhubungan akad dengan BMT dan dalam perwakilan tersebut tidak ada akad yang mengikat dan mengaturnya, sehingga dapat menimbulkan celah pelanggaran terhadap tujuan akad. Sementara itu, dalam ketentuan pada fatwa tersebut nasabah berkewajiban untuk membayar sewa atau upah dan bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan

barang serta menggunakannya sesuai dengan kontrak atau akad, menanggung biaya materil atas pemeliharaan barang yang bersifat ringan, dan jika barang yang disewakan rusak, disebabkan karena hal-hal yang bukan berasal dari pelanggaran atau kelalaian nasabah, maka tanggung jawab tidak pada nasabah.

Kewajiban nasabah atau anggota tersebut senyatanya yang diberlakukan di BMT Al Amin Kudus dengan penerapan, nasabah membayar ujarah atau ajran kepada BMT beserta pokok dalam jangka waktu dan nominal yang telah disepakati dalam akad. Tanggungjawab atas penyewaan barang berada pada nasabah, sehingga juga terjadi kerusakan akibat kelalaian menjadi tanggungan nasabah dengan pihak ketiga sendiri. Dan keadaan tersebut menjadikan penerapan belum sesuai dengan ketentuan dalam fatwa.

2. **Faktor Pendukung dan Penghambat Terpenuhinya Kesyariahan pada Penerapan akad *Mudharabah*, *Murabahah*, dan *Ijarah* pada Produk Pembiayaan Di KSPPS BMT Al Amin Kudus**

Data-data hasil penelitian yang berusaha dikumpulkan, diolah kemudian dideskripsikan menjadi sebuah informasi hasil penelitian oleh penulis untuk menjawab rumusan masalah yang ada pada bab sebelumnya, rumusan masalah yang pertama sudah berusaha penulis jawab, dan pada poin ini penulis akan berusaha juga untuk menjawab rumusan masalah yang kedua yakni mengenai faktor pendukung dan penghambat terpenuhinya kesyariahan pada penerapan akad *mudharabah*, *Murabahah* dan *ijarah* pada produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Amin Kudus. Berikut adalah hasil analisa penulis berdasarkan deskripsi data sebelumnya.

a. **Faktor Pendukung**

BMT merupakan sebuah lembaga yang lahir dari swadaya masyarakat begitu juga dengan yang

dialami oleh BMT Al Amin yang lahir dari inisiasi berbagai kalangan peduli dengan keadaan ekonomi umat. Keberadaan BMT Al Amin yang dekat dengan keseharian nasabah secara jarak maupun hubunga personal dengan nasabah yang terjalin dilingkungan masyarakat, ternyata memudahkan untuk pelaksanaan sosialisasi dan penjelasan akad dengan menggunakan bahasa-bahasa sehari-hari yang mudah untuk dimengerti dan diterima oleh pemikiran nasabah yang mempunyai latar belakang pendidikan, sosial dan ekonomi yang beragam. Sehingga istilah-istilah seperti *nisbah*, *mark up* dan *ujrah*, juga *mudharabah*, *murabahah*, dan *ijarah*, yang sebenarnya biasa dalam lembaga keuangan Islam dalam hal ini BMT. Namun, yang senyatanya masih asing bagi nasabah yang lebih dahulu mengenal bunga dan kredit di bank-bank umum atau konvensional, sehingga konsep yang sebenarnya berbeda, secara sepiantas dipersamakan oleh mereka, dapat dinformasikan secara jelas dan agar sesuai dengan yang disyariatkan dengan penyampaiaan yang mudah diterima oleh mereka.

Selain itu, menurut penulis, hadirnya berbagai fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia mengenai ketetapan dan ketentuan-ketentuan yang mengatur apa dan bagaimana sebuah sistem keuangan syariah semestinya dijalankan dalam hal ini fatwa mengenai akad *mudharabah*, *murabahah* dan *ijarah* serta pembiayaan dengan akad tersebut,, dan panduan Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia menjadikannya sebagai faktor yang mendukung tercapainya tatanan sistem keuangan syariah yang sesuai dengan syariah, dengan ketentuan dan batasan yang telah ditetapkan dalam fatwa-fatwa dan aturan pengikatan akad syariah yang telah dikeluarkan tersebut.

Kebradaan fatwa-fatwa dan aturan pengikatan akad yang secara eksplisit menetapkan

ketentuan-ketentuan dengan memuat poin-poin penting yang harus dipenuhi agar penerapan yang dilakukan atas akad-akad tersebut dapat dijalankan sesuai dengan tuntutan dan tuntunan syariah, juga bisa semakin memperjelas langkah penerapan yang dilakukan BMT Al Amin dalam operasionalnya agar tetap berada pada koridor yang diperbolehkan oleh syariah.

**b. Faktor Penghambat**

Indonesia, secara populasi pemeluk agama Islam, memang menduduki peringkat pertama di dunia, namun bukan berarti tata kelola dan pemahaman keislaman telah tersebar secara baik dalam setiap benak masyarakatnya, begitupun dengan pengetahuan dan pemahaman aturan syariah pada lembaga keuangan yang mengaku berbasis pada sistem syariah, sebagian masyarakat menunjukan sikap yang menyamakan adanya lembaga keuangan umum dan juga lembaga keuangan Islam. Begitu juga bagi BMT-BMT yang notabene adalah lembaga keuangan mikro syariah yang berkuat pada ekonomi mikro masyarakat kelas menengah kebawah yang menerapkan sistem keuangan syariah, sebagaimana yang dijalankan oleh BMT Al Amin Kudus. Di BMT Al Amin Kudus, memahami konsep pembiayaan dengan akad syariah, senyatnya bukan hal yang mudah untuk diaplikasikan di lingkungan masyarakat yang heterogen dan kompleks, sebagian nasabah cenderung tidak mempedulikan proses dan hanya mempedulikan pada hasil yang secepatnya harus mereka dapatkan yakni pendanaan atau pembiayaan.

Ketidakpedulian sebagian nasabah BMT Al Amin Kudus terhadap kesyariahan proses akad dan pembiayaan yang mereka harus jalani, menjadi faktor yang menghambat terpenuhinya kesyariahan yang semestinya. Sedangkan, nasabah mempunyai peran penting dalam sebuah akad pada pembiayaan yang mana berperan sebagai salah satu dari rukun

akad yang semestinya dipenuhi secara baik. nasabah atau anggota BMT Al Amin merupakan pihak yang akan menjalankan pengeloaan dana dalam *mudharabah*, pembelian barang dalam *murabahah*, dan penyewa manfaat jasa atau barang dalam *ijarah*, sehingga hasil pengelolaan dana adalah berasal dari kegiatan yang nasabah lakukan. Sehingga, menurut penulis, kepedulian nasabah menjadi hal yang penting.

Namun, selain dari pihak nasabah faktor penghambat lainnya adalah dari internal BMT Al Amin sendiri, menurut penulis kompetensi para karyawan BMT Al Amin kudus, masih kurang dalam menjalankan operasional BMT agar sesuai dengan syariah, kebanyakan karyawan didukung dengan latar belakang pendidikan yang bukan terfokus pada ekonomi keislaman yang mengajarkan dasar dan aturan yang detail mengenai ekonomi Islam. ada yang memiliki latar belakang pendidikan ekonomi namun berbasis pada ekonomi konvensional, sehingga konsep-konsep penting dalam muamalah atau ekonomi Islam terkadang sulit untuk mereka pahami. Keadaan ini, dapat memberikan celah pemahaman dan penerapan akad yang kurang sempurna menurut ketentuan syariah, sehingga proses yang dijalankan nantinya juga akan mengalami hal yang sama. Padahal, jika pihak BMT kesulitan dan kurang tepat dalam memahami dan menerapkan akad, bagaimana BMT dapat memberikan penjelasan yang baik dan benar kepada pihak-pihak lain.