

## **TUGAS AKHIR**

# **ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT ASSYAFTIYAH KCP KOTA METRO MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

Oleh  
Herli Santomi  
NPM. 1178458



Program Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syari'ah  
Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)  
JURAI SIWO METRO  
1437 H / 2016 M**

**ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT ASSYAFTIYAH  
KCP KOTA METRO MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagai Syarat Memperoleh  
Gelar Ahli Madya (A.Md)

Oleh:  
Herli Santomi  
NPM. 1178458

Program Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syari'ah  
Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam

Pembimbing I : Hi. Husnul Fatarib, Ph.D  
Pembimbing II : Fatullah Yoesoef S.E.,MM

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)  
JURAI SIWO METRO  
1437 H / 2016 M**

## PERSETUJUAN

Judul : ANALISIS PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT  
ASSYAFI'YAH KCP KOTA METRO MENURUT  
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM  
Nama : Herli Santomi  
NPM : 1178458  
Program Studi : Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Syariah

## MENYETUJUI

Untuk diujikan dalam sidang Munaqosyah Jurusan Syariah dan Ekonomi Syariah  
STAIN Jurai Siwo Metro.

Metro, 12 Februari 2016

Pembimbing I



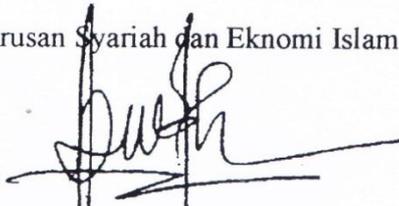
**Hi. HusnulFatarib, Ph.D**  
NIP. 19740104 199903 1 004

Pembimbing II



**FatullahYossoef S.E., MM**  
NIP 19691109 199903 1 002

Ketua Jurusan Syariah dan Eknomi Islam



**Siti Zulalikhah, S.Ag. MH**  
NIP. 1972061119983032 001



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI**  
**(STAIN) JURAI SIWO METRO**

Jln. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iring Mulyo Kota Metro Lampung 34111. Tlp. (0725) 41507. Fax. (0725) 47296 Email: stainjusi@metro.ac.id. Website: www.stainmetro.ac.id

**PENGESAHAN UJIAN**  
No. *Sti. 06/TA/411/2016*

Tugas Akhir yang berjudul : ANALISIS PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ASSYAFIYAH KCP KOTA METRO MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM, oleh Herli Santomi, NPM. 1178458, Program Studi Diploma III Perbankan Syari'ah telah diujikan dalam sidang munaqosyah jurusan Syariah dan Ekonomi Islam pada hari/tanggal : Selasa, 23 Februari 2016

TIM PENGUJI :

Ketua : Hi. Husnul Fatarib, Ph.D  
Penguji I : Nety Hermawati, SH., MA, MH  
Penguji II : Fatullah Yoesoef S.E.,MM  
Sekertaris : Abdurrahim Hamdi, MA



Mengetahui

Ketua STAIN Jurai Siwo Metro



Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag  
NIP. 196009181703 2 003

# ANALISIS PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ASSYAFIYAH KCP KOTA METRO MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

## ABSTRAK

Oleh  
Herli Santomi  
NPM. 1178458

Salah satu fungsi lembaga keuangan Syariah adalah menghimpun dana masyarakat yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat, melalui mekanisme pembiayaan, diantaranya melalui pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam pembiayaan *murabahah* keuntungan (*margin*) yang diperoleh lembaga keuangan syariah diketahui oleh nasabah, dan nasabah melakukan pembayaran secara angsuran sesuai dengan harga dan tempo yang ditetapkan dalam akad.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah Kota Metro menurut perspektif ekonomi Islam Metode penelitian menggunakan metode penelitian kualitatif. Pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data menggunakan teknik analisis data kualitatif, yang terdiri dari tiga tahapan, yaitu: penyederhanaan data, penyajian dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan Jenis pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro lebih banyak ditujukan pada pembiayaan konsumtif untuk kebutuhan nasabah rumah tangga, bukan jenis pembiayaan produktif untuk kebutuhan usaha. Hal ini dikarenakan *murabahah* di dasarkan pada akad jual beli dengan melibatkan pihak ketiga sebagai *supplier*, dimana produk yang dibutuhkan nasabah disediakan oleh pihak ketiga. Kedudukan BMT dalam hal ini hanya sebagai pemilik dana, yang memfasilitasi kebutuhan nasabah, bukan sebagai investor atau *mudharib* seperti dalam akad *mudharabah*. Mekanisme Pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu tahapan administrasi, survey kelayakan nasabah dan pencairan. Prinsip utama yang dijadikan acuan BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro dalam pembiayaan *murabahah* adalah prinsip bebas riba, memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Risiko yang harus ditanggung dalam pembiayaan *murabahah* yaitu barang dijual nasabah sebelum angsuran lunas, terlambat mengangsur, atau bahkan macet, sedangkan barang yang digunakan oleh nasabah sudah rusak. Risiko lainnya yaitu kesulitan mengajukan garansi pada barang yang rusak, sehingga nasabah memutuskan tidak melanjutkan angsuran. Dalam rangka meminimalisir risiko pembiayaan *murabahah*, manajemen BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro menerapkan rumus yang dikenal dengan 5 C, yaitu: penilaian *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (kemampuan), *condition* (kondisi), dan *collateral* (jaminan).

## **ORISINILITAS PENELITIAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Herli Santomi  
NPM : 1178458  
Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Islam  
Prodi : Program Diploma (D-III) Perbankan Syari'ah

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah hasil hasil penelitian saya kecuali, bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 12 Februari 2016

Herli Santomi  
NPM. 1178458

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۲۹

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa`; 29)

## **PERSEMBAHAN**

Tiada kata yang pantas diucapkan selain rasa Syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan ilmu kepada peneliti, saya persembahkan Tugas Akhir ini sebagai ungkapan rasa hormat dan cinta kasih saya yang tulus kepada :

1. Kedua Orang Tua tercinta yang dengan cinta, kasih sayang dan do'a beliau berdua sehingga saya selalu optimis untuk meraih kesuksesan yang gemilang dalam hidup ini.
2. Kakak dan adik saya tersayang yang selalu memberikan semangat kepada saya dan yang telah mewarnai kehidupan saya dengan penuh keceriaan.
3. Sahabat D3 Perbankan Syariah angkatan 2011.
4. Almamater Kebanggaanku STAIN Jurai Siwo Metro

Terima kasih saya ucapkan atas keikhlasan dan ketulusannya dalam mencurahkan cinta, kasih sayang dan do'anya untuk saya. Terima kasih untuk perjuangan dan pengorbanan kalian semua. Semoga kita semua termasuk orang-orang yang dapat meraih kesuksesan dan kebahagiaan dunia akhirat.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT, atas Taufik dan Inayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini dengan baik. Dengan ini peneliti mengucapkan kepada pihak-pihak yang membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini diantaranya :

1. Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Ketua STAIN Jurai Siwo Metro.
2. Siti Zulaikha, S.Ag. MH, selaku Ketua Jurusan Syariah STAIN Jurai Siwo Metro.
3. Zumaroh, S.E.I, ME,Sy, Ketua Program Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah.
4. Hi. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberi dukungan, bantuan, dan bahan masukan dalam penyusunan tugas akhir ini
5. Fatullah Yoesoef S.E.,MM, selaku pembimbing II telah memberi dukungan, bantuan, perhatian dan bahan masukan yang bersifat membangun
6. Hadi Suranto, selaku Kepala BMT asy-Syafi`iyyah KCP Kota Metro
7. Karyawan dan karyawanati BMT asy-Syafi`iyyah KCP Kota Metro yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi tentang penelitian ini.
8. Teman-teman D3 Perbankan Syariah.

Peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam laporan penelitian ini, maka peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran positif yang dapat membantu memperbaiki hasil penelitian ini.

Akhir kata peneliti selalu berharap semoga hasil-hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pendidikan Perbankan Syariah.

Metro, 12 Februari 2016  
Peneliti

Herli Santomi  
NPM: 1178458

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pertanyaan Penelitian .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Metode Penelitian.....	6
1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	6
2. Sumber Data .....	7
3. Teknik Pengumpulan Data .....	9
4. Teknik Analisa Data .....	11
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Pembiayaan.....	13
1. Pengertian Pembiayaan.....	13
2. Dasar Hukum Pembiayaan .....	14
3. Tujuan Pembiayaan .....	15
4. Prinsip-prinsip Pembiayaan Syariah.....	18
5. Macam-macam Pembiayaan.....	22
B. Murabahah.....	23
1. Pengertian Murabahah.....	23
2. Dasar Hukum Murabahah.....	25
3. Sarat dan Rukun Murabahah .....	25
4. Prinsip-prinsip Murabahah .....	27
5. Karakteristik Murabahah .....	28
C. Aplikasi Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Islam.....	30
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Deskripsi Wilayah Penelitian .....	33
B. Gambaran Umum Pembiayaan Murabahah di BMT Assyafiyah KCP Kota Metro.....	44

C. Analisis Pembiayaan Murabahah di BMT Assyafi`iyyah KCP Kota Metro .....	56
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

## **DAFTAR LAMIRAN**

- Lampiran 1 Surat Pembimbing Tugas Akhir
- Lampiran 2 Surat Tugas Penelitian
- Lampiran 3 Surat Izin Research
- Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 5 Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 6 Kartu Bimbingan Tugas Akhir
- Lampiran 7 Surat Keterangan Bebas Pustaka
- Lampiran 8 Alat Pengumpul Data (APD)
- Lampiran 9 Surat Perubahan Redaksi Judul

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi berbasis syariah dewasa ini mengalami kemajuan yang cukup pesat. Praktik ekonomi berbasis syariah telah berkembang dalam bentuk bank dan lembaga-lembaga keuangan ekonomi syariah non bank. Prinsip-prinsip syariah yang pada dasarnya sudah dikenal dalam kegiatan ekonomi tradisional, kini sudah mulai masuk dalam kegiatan ekonomi modern seperti penghimpunan dana nasabah, dan pembiayaan.

Praktik ekonomi berbasis syariah disambut positif oleh praktisi di bidang ekonomi syariah yang menilai bahwa label syariah dapat dijadikan daya tarik bagi nasabah muslim untuk memilih lembaga keuangan syariah sebagai mitra usaha. Sentimen keagamaan dipandang sebagai salah satu pertimbangan dalam memilih lembaga keuangan syariah.

Namun demikian keberadaan lembaga keuangan syariah yang relatif masih baru dibandingkan lembaga keuangan konvensional, mengalami banyak kendala dan tantangan, mengingat bahwa masyarakat sudah terbiasa dengan budaya ekonomi kapitalis, dan menjadikan lembaga keuangan konvensional sebagai mitra mereka.

Dominasi sistem ekonomi kapitalis menyebabkan orientasi pemikiran dan praktik ekonomi di kalangan umat Islam masih kepada *profit oriented* (orientasi keuntungan) dibandingkan dengan faktor religiusitas. Umat Islam

yang telah terbiasa menjalani usaha dengan sistem ekonomi kapitalis masih asing terhadap sistem perekonomian Islam. Hal ini berdampak pada persepsi dan sikap pelaku usaha muslim dalam menentukan lembaga keuangan sebagai mitra usaha mereka. Di sisi lain, kurangnya sosialisasi menyebabkan masyarakat kurang memahami karakteristik lembaga keuangan syariah, baik dari aspek produk, mekanisme pembiayaan, maupun keunggulan lembaga keuangan syariah bila dibandingkan dengan lembaga keuangan konvensional.

Salah satu fungsi lembaga keuangan Syariah adalah menghimpun dana masyarakat yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat, melalui mekanisme pembiayaan, baik untuk pembiayaan produktif, maupun konsumtif. Sesuai dengan label syariah yang dimiliki, maka mekanisme pengumpulan dana dan pembiayaan, dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah, “pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan Unit Usaha Syariah dengan pihak lain yang mewajibkan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*), tanpa imbalan, atau bagi hasil..”<sup>1</sup>

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti dana dan fasilitas yang diberikan harus diyakini dapat dikembalikan

---

<sup>1</sup>Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah, Pasal I, ayat 25

oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama.

Salah satu akad yang dipergunakan dalam pembiayaan syariah adalah akad *murabahah*, yaitu: “akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.”<sup>2</sup> Dalam pembiayaan *murabahah* keuntungan (*margin*) yang diperoleh lembaga keuangan syariah diketahui oleh nasabah, dan nasabah melakukan pembayaran secara angsuran sesuai dengan harga dan tempo yang ditetapkan dalam akad. Melalui akad *murabahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai lebih dulu.

Nasabah dapat memesan barang dan menunjuk pihak ketiga yang dipercaya sebagai penyedia barang, kemudian BMT membayar harga barang tersebut. Selanjutnya nasabah membayar kepada BMT secara angsuran dengan harga yang disepakati kedua pihak.

Namun demikian pembiayaan *murabahah* belum sepenuhnya dipahami masyarakat, terutama dari segi perbedaannya dengan leasing konvensional. “Produk *murabahah* dari lembaga keuangan syariah sangat mirip dengan produk *leasing* yang ditawarkan oleh lembaga keuangan konvensional, bahkan *equivalent rate*-nya lebih tinggi dari bank konvensional.”<sup>3</sup> Hal ini menyebabkan persepsi masyarakat bahwa lembaga keuangan syariah tidak berbeda dengan lembaga keuangan konvensional,

---

<sup>2</sup>Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 11

<sup>3</sup>Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 146

bahkan dalam segi produk tertentu, kewajiban nasabah di lembaga keuangan konvensional lebih ringan dibandingkan dengan lembaga keuangan syariah.

Berdasarkan wawancara peneliti dengan Amanatun *Account Officier* BMT Assyafi`iyah Kota Metro diperoleh informasi bahwa salah satu jenis produk pembiayaan BMT Assyafi`iyah adalah produk pembiayaan konsumtif, yang dilakukan dengan akad *murabahah*. Produk tersebut pada umumnya ditujukan untuk nasabah perorangan, dan untuk memenuhi kebutuhan nasabah pada sektor rumah tangga. Praktik yang dilakukan adalah BMT Assyafi`iyah Kota Metro, memenuhi kebutuhan nasabah pada barang atau jasa tertentu, dengan cara membeli barang padapihak ketiga dengan harga yang diketahui nasabah. Kemudian nasabah membayar kepada BMT Assyafi`iyah Kota Metro dengan cara diangsur. Jumlah yang dibayar nasabah kepada BMT melebihi harga pokok pembelian barang, sebagai imbalan bagi BMT Assyafi`iyah Kota Metro atas jasa pengadaan barang.<sup>4</sup>

Menurut Amanatun masalah yang muncul kemudian dari praktik pembiayaan konsumtif dengan akad *murabahah* tidak jarang nasabah menyamakan praktik pembiayaan tersebut dengan *leasing* konvensional, dimana kelebihan dari pembayaran harga pokok dianggap sebagai bunga oleh nasabah. Selain itu, karena objek pembiayaan bersifat konsumtif, maka nasabah yang terlambat mengangsur, atau bahkan macet, sedangkan barang yang digunakan oleh nasabah sudah rusak, sehingga kalau ditarik kembali

---

<sup>4</sup>Wawancara Amanatun *Account Officier* BMTAsy-Syafi`iah Kota Metro wawancara tanggal 13 Mei 2015

oleh BMT harga barang sudah turun, dan berpotensi merugikan BMT Assyafi`iyah Kota Metro.<sup>5</sup>

Permasalahan lain yang dihadapi oleh BMT Assyafi`iyah dalam pembiayaan murabahah yaitu saat mengajukan pembiayaan, terkadang ada nasabah yang tidak memberikan data yang sebenarnya, seperti identitas, dan tempat tinggal. Hal ini berpotensi merugikan BMT, karena jika nasabah tidak membayar angsuran, maka petugas BMT kesulitan meminta pertanggung jawaban nasabah.<sup>6</sup>

Berdasarkan permasalahan di atas, setidaknya terdapat tiga masalah yang dapat dijadikan acuan penelitian ini, yaitu: nasabah menyamakan praktik pembiayaan murabahah dengan *leasing* konvensional, pembiayaan konsumtif menyebabkan kerugian BMT jika nasabah tidak mengangsur, sedangkan barang yang dibeli nasabah sudah rusak. Masalah lain yaitu nasabah yang tidak jujur dalam menyebutkan identitas dan tempat tinggal.

## **B. Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan batasan masalah di atas, maka peneliti mengajukan rumusan masalah, yaitu: “Bagaimana pembiayaan murabahah di BMT Assyafi`iyah Kota Metro menurut perspektif ekonomi Islam?”

---

<sup>5</sup>*Ibid*

<sup>6</sup>Wawancara dengan Septiwulandari, Staf Pembukuan BMT Assyafi`iyahKCP. Kota Metro wawancara tanggal 13Mei 2015

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pembiayaan murabahah di BMT Assyafi`iyah Kota Metro menurut perspektif ekonomi Islam .

### 2. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoretis penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran untuk menambah khazanah intelektual, khususnya tentang pembiayaan murabahah.
- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran bagi manajemen BMT Assyafi`iyah Kota Metro dalam pembiayaan *murabahah*.

## D. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*). Jenis dan Sifat Penelitian Penelitian ini merupakan penelitian jenis lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci, dan mendalam terhadap suatu objek tertentu dengan mempelajarinya sebagai suatu kasus<sup>7</sup>.

Penggunaan jenis penelitian *field research* ini dikarenakan “peneliti harus terjun ke lapangan, terlibat dengan masyarakat setempat.

---

<sup>7</sup>SurayaMurchitaningrum, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Lampung: Ta’lim Pers,2012), hlm.95

Terlibat dengan partisipan atau masyarakat berarti turut serta merasakan apa yang mereka rasakan dan juga sekaligus mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang situasi setempat”.<sup>8</sup>

Menurut Sugiyono “penelitian kualitatif lebih bersifat deskriptif. Data yang terkumpul berbentuk kata-kata atau gambar, sehingga tidak menekankan pada angka.”<sup>9</sup> Pengambilan data dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, dengan kecenderungan peneliti untuk memilih informan yang dianggap mengetahui informasi dan pemahaman mendalam.<sup>10</sup>

Berdasarkan sifat penelitian di atas, maka penelitian ini berupaya mendeskripsikan secara sistematis dan faktual pengawasan pembiayaan murabahah di BMT Assyafi`iyah Kota Metro . Deskripsi tersebut didasarkan pada data-data yang terkumpul selama penelitian.

## 2. Sumber Data

“Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data di peroleh.”<sup>11</sup> Penelitian menempatkan sumber data sebagai subyek yang memiliki kedudukan penting. Konsekuensi lebih lanjut dari posisi sumber data tersebut adalah ketepatan memilih dan menentukan jenis sumber data akan menentukan ketepatan data yang diperoleh.

---

<sup>8</sup>J. R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif, Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*, (Jakarta: Grasindo, 2010), h. 9

<sup>9</sup>Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 9

<sup>10</sup> Imam Suprayogo dan Tobroni, *Metodologi Penelitian Sosial-Agama*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2003), h. 165

<sup>11</sup>SuharsimiArikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 172

Sumber data dalam penelitian ini terbagi menjadi dua macam, yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Klasifikasi sumber data tersebut bermanfaat sebagai acuan untuk memilah data yang seharusnya menjadi prioritas dalam penelitian.

a. Sumber Primer

Sumber primer adalah “sumber data pertama di mana sebuah penelitian dihasilkan”<sup>12</sup> Sumber primer dalam penelitian ini adalah subyek penelitian yaitu manajer, karyawan, dan nasabah BMT Assyafiyah Kota Metro.

b. Sumber Sekunder

“Sumber data sekunder adalah sumber data kedua setelah sumber data primer”<sup>13</sup> Menurut Sugiyono, sumber sekunder adalah “sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.”<sup>14</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, maka dalam mengumpulkan data tentang pengawasan pembiayaan murabahah tidak hanya bergantung kepada sumber primer, tetapi melalui pula buku dan dokumen yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah, di antaranya adalah Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah, buku karya Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, buku karya M Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, buku karya Muhammad

---

<sup>12</sup>Burhan Bungin, *Metodelogi Penelitian Sosial*, (Surabaya: Airlangga University Press 2001), h. 129

<sup>13</sup>*Ibid*

<sup>14</sup>Sugiyono, *Memahami Penelitian*, h. 62

Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, buku karya Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, dan buku lain yang relevan dengan penelitian ini.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mengumpulkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar yang ditetapkan.

Menurut Sugiyono, “dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dilakukan pada *natural setting* (kondisi alamiah), sumber data primer dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta (*participican observation*), wawancara mendalam (*in dept interview*) dan dokumentasi.”<sup>15</sup>

#### a. Wawancara (interview)

“Wawancara adalah “sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (interviewer) untuk memperoleh informasi dari terwawancara”.<sup>16</sup> Definisi lain menjelaskan wawancara atau “interview digunakan untuk mendapatkan data yang pada umumnya hanya dapat diperoleh secara langsung dalam temu muka pribadi,

---

<sup>15</sup>*Ibid.*,h. 63

<sup>16</sup>SuharsiniArikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktis*, Edisi Revisi, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 132

seperti fakta-fakta intim tentang riwayat hidup seseorang, kebiasaan hidup pribadi, tentang keluarga, pendirian, sikap dan sebagainya.”<sup>17</sup>

Adapun data-data yang diharapkan diperoleh dari metode wawancara tersebut adalah data tentang pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah Kota Metro.

Jenis wawancara yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin. Hal ini karena seluruh kerangka pertanyaan telah disediakan. Metode wawancara ini ditujukan kepada Nurrohman *Account Officer* BMT Asy-Syafi`iyyah KCP Kota Metro, Amanatun *Account Officer* BMT Asy-Syafi`iyyah KCP Kota Metro, Septi wulandari staff pembukuan BMT Asy-Syafi`iyyah KCP Kota Metro, dan Riyadi nasabah pembiayaan *murabahah* di BMT Asy-syafi`yyah KCP Kota Metro.

b. Observasi

Observasi dilakukan untuk memperoleh informasi tentang kelakuan manusia seperti terjadi dalam kenyataan.”<sup>18</sup> Dalam penelitian yang diobservasi adalah perilaku subjek penelitian, yaitu karyawan BMT Assyafi`iyah Kota Metro. “Dalam garis besarnya observasi dapat dilakukan (1). dengan partisipasi, pengamat jadi sebagai partisipan, atau (2). tanpa partisipasi, pengamat jadi sebagai non partisipan.”<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 1213

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 115

<sup>19</sup>*Ibid*. h. 107

Metode observasi ini peneliti gunakan untuk mengumpulkan data sebagai berikut:

- 1) Letak geografis BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro, yang beralamat di Kelurahan Tejo Agung, Kecamatan Metro Timur Kota Metro.
- 2) Proses pelayanan pembiayaan murabahah di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah “mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda dan sebagainya.”<sup>20</sup>

Dokumentasi dalam penelitian ini yang peneliti gunakan adalah arsip untuk mengetahui stuktur organisasi, jumlah karyawan, manajer, dan data-data dokumentasi lainnya.

4. Teknik Analisa Data

“Analisa data adalah rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistemisasi, penafsiran dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial, akademis dan ilmiah.”<sup>21</sup> Analisis data dilakukan selama dan setela pengumpulan data dengan teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisa data Miles and Huberman sebagaimana dijelaskan oleh Sugiyono, “Aktivitas dalam analisa data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, h. 130

<sup>21</sup>*Ibid.*, h. 191

secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisa data, yaitu *data reduction*, *data display* dan *conclusion/verivication*.<sup>22</sup>

Setelah data terkumpul, dipilah-dipilah dan disajikan, maka langkah selanjutnya adalah menarik kesimpulan dengan menggunakan metode Induktif, yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang khusus menuju kepada hal-hal umum.

---

<sup>22</sup>*Ibid.*, h. 91

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok lembaga keuangan, yaitu “pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.”<sup>23</sup> Menurut definisi lain “Pembiayaan konsumen (*consumer finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran sesuai dengan prinsip syariah.”<sup>24</sup>

Pembiayaan (*financing*) dapat diartikan pula sebagai “pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.”<sup>25</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, pemberian dana oleh lembaga keuangan kepada nasabah (*consumer*) untuk memenuhi kebutuhannya, baik kebutuhan investasi atau kebutuhan konsumtif. Pembiayaan ditandai dengan adanya penyerahan nilai ekonomi barang atau jasa berdasarkan kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu ekonomi yang sama di kemudian hari. Dalam konteks pembiayaan syariah, maka

---

<sup>23</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah*, h. 160

<sup>24</sup>Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga*, h. 367

<sup>25</sup>M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan* h. 146

pemberian dana kepada nasabah tersebut harus memenuhi prinsip-prinsip syariah dan bebas dari unsur riba.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah Pasal 21 huruf (b) pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa satu transaksi bagi hasil dalam bentuk sebagai berikut:

- a. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*;
- b. Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna*
- c. Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*
- d. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyabittamlik*.<sup>26</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas, dalam konteks pembiayaan syariah, maka dapat dilakukan dengan beberapa bentuk akad (transaksi), seperti *mudharabah murabahah*, *salam*, *ijarah muntahiyabittamlik*. Penentuan salah satu bentuk akad tersebut berdasarkan kebijakan atau produk yang ditawarkan lembaga keuangan, dan kesepakatan dengan nasabah.

## **2. Dasar Hukum Pembiayaan**

Pembiayaan dalam perspektif ekonomi syariah, merupakan bagian dari *ta`awun* (tolong menolong) di bidang muamalah. Dalam hal ini, nasabah dapat membayar barang yang dibeli dari lembaga keuangan, atau meulnasi kewajibannya secara tempo, sesuai dengan kesepakatan kedua

---

<sup>26</sup>Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 21 huruf (b)

belah pihak. Dasar hukum pembiayaandapat dipahami dari Al-Quran Surah al-Hadid ayat 11 sebagai berikut:

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ ۝ ۱۱

“Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan Dia akan memperoleh pahala yang banyak.” (Q.S. al-Hadid: 11)<sup>27</sup>

Berdasarkan ayat di atas, menolong orang lain dengan cara meminjamkan dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya merupakan perkara yang dianjurkan oleh syariat Islam. Hal ini sejalan dengan konsep murabahah dimana BMT selaku pemilik dana (shahibul mal) memberi pinjaman atau tangan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya.

### **3. Tujuan Pembiayaan**

Keberadaan lembaga keuangan yang menawarkan berbagai macam produk pembiayaan bertujuan untuk memperluas pembiayaan alternatif bagi masyarakat. Dalam sitem perekonomian modern, keberadaan lembaga pembiayaan sangat diperlukan, mengingat pesatnya dinamika perkembangan ekonomi masyarakat, baik di sektor produktif, maupun konsumtif. “Perusahaan pembiayaan berfungsi menyediakan

---

<sup>27</sup>Q.S. al-Hadid, ayat 11

produk yang berkualitas dan pelayanan yang profesional untuk menjamin kesetiaan pelanggan.”<sup>28</sup>

“Tujuan pembiayaan merupakan bagian dari tujuan bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan stakeholders-nya. Oleh karena itu tujuan pembiayaan harus mendukung visi, misi, dan strategi usaha bank.”<sup>29</sup>

Memahami kutipan di atas, salah satu tujuan dari pembiayaan adalah mencari keuntungan (*profitability*) dari pendanaan yang disalurkan yang kepada nasabah. Selain untuk tujuan profit, pembiayaan juga bertujuan membantu nasabah, yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dalam bentuk pembiayaan konsumtif. Dengan adanya pembiayaan oleh lembaga keuangan, maka diharapkan terjadi pertumbuhan ekonomi masyarakat, melalui distribusi modal yang disalurkan.

Pembiayaan juga dapat membantu pemerintah dalam pembangunan ekonomi. Semakin banyak pembiayaan yang disalurkan lembaga keuangan, maka semakin banyak peningkatan potensi ekonomi di berbagai sektor, baik sektor konsumsi, maupun investasi.

Menurut Ahmad Ifham Sholihin dalam merumuskan tujuan pembiayaan, lembaga keuangan harus melakukan analisis sebagai berikut:

---

<sup>28</sup>Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan*, h. 335

<sup>29</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Dasar Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), h. 245

- a. Tujuan pembiayaan harus jelas agar tidak terjadi *side streaming*. *Side streaming* berarti seluruh risiko yang terjadi akibat penggunaan tersebut sama sekali belum diperhitungkan. Padahal konsep dasar yang benar adalah bank hanya mengambil risiko yang diperhitungkan (*take only calculate the risk*).
- b. Peningkatan modal kerja atau penambahan investasi aset perusahaan pada dasarnya timbul karena adanya peningkatan penjualan.
- c. Peningkatan penjualan secara langsung membutuhkan penambahan modal kerja (piutang dan *inventory*) dalam jangka panjang membutuhkan tambahan aset.
- d. Aset *conversion lending* untuk membiayai modal kerja yang bersifat musiman.
- e. *Asset protection lending* untuk membiayai modal kerja yang bersifat permanen modal kerja permanen dapat terjadi karena secara alamiah perusahaan akan mempertahankan suatu tingkat persediaan tertentu (*buffer stock*) untuk mempertahankan momentum siklus konversinya
- f. *Cash flow lending* untuk membiayai investasi *fixed asset*. Aset ini dibutuhkan dalam mengantisipasi peningkatan penjualan atau biaya modal untuk peningkatan aktivitas produksi.<sup>30</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, tujuan pembiayaan harus dirumuskan dengan jelas, untuk menghindari *side streaming*, yaitu risiko yang belum diperhitungkan yang dapat berakibat negatif pada kesehatan lembaga keuangan. Risiko yang diterima lembaga keuangan dalam hal pembiayaan seharusnya risiko yang sudah diperhitungkan (*take only calculate the risk*).

Lembaga keuangan juga harus melihat sejauh mana potensi peningkatan penjualan, sebagai dampak dari pembiayaan yang diberikan. Jika tidak ada potensi peningkatan penjualan setelah diberi tambahan modal dari pembiayaan, maka risiko bagi lembaga keuangan semakin

---

<sup>30</sup>Ahmad IfhamSholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Granedia Pustaka Utama, 2010), h. 595

besar. Lembaga keuangan juga harus melakukan kajian mendalam tentang kebutuhan terhadap modal musiman dan permanen yang dibutuhkan nasabah. Jika pembiayaan digunakan untuk kepentingan investasi, atau menambah modal pada pembiayaan produktif, maka nasabah yang dibiayai akan menggunakan pembiayaan tersebut untuk menjaga ketersediaan produksi. Hal ini harus dicermati oleh lembaga keuangan agar pembiayaan tidak digunakan untuk kepentingan lain, sehingga berpotensi pada kredit macet.

#### **4. Prinsip-prinsip Pembiayaan Syariah**

Setiap transaksi kegiatan operasional perusahaan pembiayaan syariah harus memenuhi prinsip syariah. Ketentuan mengenai transaksi pembiayaan syariah meliputi prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan syariah wajib tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- b. Akad-akad syariah yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali:
  - 1) Memenuhi kondisi kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya
  - 2) Akad bertentangan dengan prinsip syariah atau akad batal demi hukum, karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.
- c. Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, setiap pihak yang bertransaksi wajib memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, baik menurut syariah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana wajib dilaksanakan tanpa unsur paksaan di antara para pihak yang berangkat atau bertransaksi.
- e. Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diikuti dengan kewajiban melaksanakan asuransi atas objek pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, maka objek yang diasuransikan wajib diasuransikan dengan prinsip syariah, juga pencatatan akuntansi untuk setiap jenis

transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, wajib disusun berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan yang berlaku.<sup>31</sup>

Berdasarkan kutipan di atas, setiap transaksi pembiayaan oleh lembaga keuangan syariah, tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, seperti mengandung unsur riba, *maisir*, atau pembiayaan digunakan untuk kegiatan ekonomi yang dilarang syariah. Apabila transaksi yang dilakukan bertentangan dengan prinsip syariah, maka batal demi hukum, karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan transaksi.

Transaksi pembiayaan syariah mengacu pada prinsip kerelaan dan kecakapan masing-masing pihak untuk melakukan transaksi. Transaksi harus dilakukan tanpa unsur paksaan di antara para pihak yang berangkat atau bertransaksi. Ketentuan yang berlaku dalam pembiayaan lembaga keuangan syariah yaitu *feasible*, dan *bankable*. “*Feasible* artinya layak dibiayai atau mampu membayar kewajiban atas pembiayaan yang diterima. *Bankable* artinya memenuhi syarat teknis perbankan, yaitu hal-hal memenuhi syarat teknis yang disyaratkan oleh bank, seperti adanya legalitas usaha, usaha yang ada telah berjalan baik minimal 2 tahun dan adanya aset sebagai agunan.”<sup>32</sup>

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus

---

<sup>31</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan.*, h. 343

<sup>32</sup>Yusak Laksmana, *Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank syariah*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2009), 78

diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sesuai dengan ketentuan syariah.

Analisis yang perlu dilakukan dalam pembiayaan dikenal dengan rumus 5 C sebagai berikut:

- a. *Character*, yakni karakter atau watak pemohon. Merupakan penilaian terhadap individu-individu sejauh mana dapat mengemban amanah pembiayaan dari bank.
- b. *Capacity*, yakni penilaian mengenai kemampuan pemohon dalam menjalankan usaha dan menghasilkan keuntungan dan pada akhirnya mampu membayar kewajiban kepada bank.
- c. *Capital*, yakni penilaian terhadap pemodal usaha yang dijalankan, termasuk juga atas aspek keuangan pemohon.
- d. *Condition*, yakni penilaian terhadap kondisi umum yang mempengaruhi kegiatan usaha, seperti kondisi pasar, persaingan dagang, peraturan pemerintah, peraturan negara lain, termasuk ekspor-impor dan sebagainya.
- e. *Collateral*, yakni penilaian atas jaminan yang diperlukan untuk 'mengacu-cover' pembiayaan yang diberikan bank.<sup>33</sup>

Bedasarkan kutipan di atas, lembaga keuangan harus melakukan penilaian terhadap kelayakan nasabah sebelum memberi pembiayaan. Penilaian tersebut mencakup karakter nasabah, kemampuan nasabah mengembalikan dana, kondisi ekonomi nasabah, dan nilai jaminan yang dapat ditarik oleh lembaga keuangan jika nasabah tidak memenuhi kewajiban.

Analisis pertama yang harus diperhatikan menyangkut *character* atau watak pemohon, yaitu data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan

---

<sup>33</sup>*Ibid.* h. 79

dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui apakah calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan.

Analisis kedua berkaitan dengan kapasitas nasabah, yaitu kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usaha (*business record*), sejarah pekerjaan atau usaha yang dikelola.

Analisis ketiga berkaitan dengan *capital*, yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. Dari kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan seberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.

Analisis keempat berkaitan dengan *collateral*, yaitu jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.

Adapun analisis terakhir yang dilakukan lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan berkaitan dengan kondisi perekonomian, kepastian hukum, dan kemenakan yang dapat mempengaruhi jalannya usaha.

## 5. Macam-macam Pembiayaan

Salah satu fungsi utama dari lembaga keuangan adalah menyalurkan dana yang telah dihimpunnya kepada masyarakat melalui pembiayaan kepada nasabah. Adapun macam-macam pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>34</sup>

Memahami pendapat di atas, pembiayaan dapat dibagi dua jenis, meliputi pembiayaan konsumtif, dan pembiayaan produktif. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembelian rumah, kendaraan bermotor, pembiayaan pendidikan dan pembiayaan lain yang sifatnya konsumtif. Adapun pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan sektor produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal, dan lainnya yang mempunyai tujuan pemberdayaan sektor riil.

---

<sup>34</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah*, h. 160

Pembiayaan produktif diberikan kepada nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, atau pendirian proyek baru. Ciri-ciri pembiayaan Investasi adalah “untuk pengadaan barang modal, mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah, berjangka waktu menengah dan panjang.”<sup>35</sup>

Adapun pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi tersebut dapat berupa kebutuhan primer seperti makanan minuman pakaian dan tempat tinggal maupun kebutuhan sekunder, seperti makanan dan minuman pakaian atau perhiasan bangunan rumah kendaraan dan sebagainya.

## **B. *Murabahah***

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

Salah satu produk fiqh muamalah kontemporer yang paling populer digunakan oleh lembaga kuangansyariah adalah *murabahah*. “*Al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai` almurabahah* penjual dalam hal ini adalah bank harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.”<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup>*Ibid.*, 167

<sup>36</sup>M NurRianto Al-Arif, *LembagaKeuangan.*, h. 150

“*Murabahah* adalah kontrak jual beli atas barang tertentu dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.”<sup>37</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, dapat diambil pengertian bahwa *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

Teknis perbankan *murabahah* adalah akad jual beli antara lembaga keuangan syariah selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Lembaga keuangan syariah memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Cara pembayaran *murabahah* sesuai dengan kebijakan lembaga keuangan syariah yang bersangkutan. Harga jual dari lembaga keuangan syariah adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh lembaga keuangan syariah.

---

<sup>37</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen.*, h. 28

## 2. Dasar Hukum *Murabahah*

*Murabahah* pada prinsipnya adalah jual beli dengan margin (keuntungan) bagi penjual yang diketahui oleh kedua pihak, penjual dan pembeli. Dasar hukumnya mengacu kepada Al-Quran Surah Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S. Al-Baqarah; 275)<sup>38</sup>

Memahami ayat di atas, *murabahah* merupakan bagian dari jual beli dalam rangka mencari keuntungan dihalalkan dalam syariat Islam. Keuntungan penjual (BMT) dipedoleh dari selisih harga modal dengan harga jual kepada nasabah . Hanya saja kalau dalam *murabahah* BMT harus mengatakan sejujurnya kepada nasabah modal pokok yang dikeluarkan BMT untuk memperoleh barang. Transparansi ini diperlukan agar markup yang dilakukan BMT berada dalam kisaran wajar yang dapat diterima nasabah dan agar tidak merugikan nasabah.

## 3. Syarat dan Rukun *Murabahah*

*Murabahah* merupakan bagian dari sistem muamalah Syariah yang implementasinya dibatasi oleh syarat dan rukun tertentu. Hal ini

---

<sup>38</sup>Q.S. Al-Baqarah, ayat 275

diperlukan agar praktisi murabahah sesuai dengan prinsip-prinsip

Syariah. Adapun syarat-syarat murabahah adalah sebagai berikut :

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak utama harus sudah sesuai dengan hukum yang ditetapkan
- c. Kontrak habis bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atau barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>39</sup>

Berdasarkan syarat-syarat murabahah di atas, maka dalam akad murabahah penjual (BMT) harus memberitahu kepada pembeli (nasabah) modal pokok yang dikeluarkan oleh BMT untuk membeli barang yang dipesan nasabah. Selain itu jika terdapat cacat pada barang, maka BMT selaku penjual tidak boleh menutupinya. Dalam murabahah transparansi dan kejujuran sangat ditekankan, mengingat murabahah merupakan akad yang didasarkan pada kepercayaan. Dalam hal ini nasabah memberi kepercayaan kepada BMT untuk pengadaan barang, demikian pula BMT percaya bahwa nasabah dapat memenuhi kewajibannya membayar kepada BMT.

Model kepercayaan antara nasabah dan BMT di satu sisi membawa dampak positif bagi perkembangan ekonomi dan pemenuhan kebutuhan, namun di sisi lain dapat berdampak negatif jika salah satu pihak tidak melaksanakan prosedur yang ditetapkan Syariah. Oleh karena

---

<sup>39</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah* ., h. 102

itu, praktik murabahah membutuhkan komitmen kedua pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban asing-masing.

Adapun rukun murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah sebagai berikut:

- a. Pelaku akad yaitu *bai`* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang
- b. Objek akad yaitu *mabi`* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
- c. *Sighat* yaitu *ijab* dan *qobul*.<sup>40</sup>

Berdasarkan kutipan di atas, dalam murabahah harus terdapat dua pihak sebagai pelaku akad, yaitu nasabah sebagai pembeli (*musytari*) dan BMT (*bai`*) selaku penjual. Selain itu harus ada pula objek akad (*mabi`*). *Mabi`* dalam akad murabahah berarti barang yang dipesan oleh nasabah dengan spesifikasi yang telah ditentukan sebelumnya.

#### 4. Prinsip-prinsip Murabahah

Murabahah sebagai salah satu produk lembaga keuangan Syariah, dalam implementasinya harus dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah. Adapun prinsip-prinsip yang menjadi dasar murabahah sebagaimana dirumuskan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

---

<sup>40</sup>M Nur Rianto Al Arif., *LembagaKeuangan.*, h.151

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>41</sup>

Berdasarkan prinsip-prinsip di atas, maka prinsip utama yang menjadi landasan murabahah adalah prinsip bebas dari riba. Dengan prinsip tersebut dalam setiap akad murabahah tidak dibenarkan adanya persyaratan yang hanya memberi manfaat pada salah satu pihak, dan menjadi beban pihak lain. Keuntungan yang diperoleh BMT diperoleh dari selisih (margin) harga modal dengan harga jual, sebagaimana layaknya dalam jual beli. Adapun keuntungan yang diperoleh nasabah yaitu dapat memperoleh barang yang dibutuhkan tanpa harus membayar secara tunai.

## **5. Karakteristik Murabahah**

Murabahah memiliki karakteristik yang secara khusus membedakan akad tersebut dengan akad muamalah lain. Hal ini dapat dilihat dari adanya model pesanan dalam murabahah, pembayaran yang

---

<sup>41</sup>Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

dapat diangsur, dan diperbolehkan adanya tawar menawar antara nasabah dengan BMT dalam penentuan margin yang diajukan BMT.

Menurut Ahmad Ifham Sholihin karakteristik murabahah adalah sebagai berikut:

- a. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Berdasarkan pesanan penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang di pesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai.
- c. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.
- d. Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan namun jika Akad tersebut telah disepakati hanya ada satu harga dalam akad yang digunakan
- e. Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah* maka potongan itu merupakan hak pembeli sedangkan diskon yang diterima setelah akad *murabahah* disepakati sesuai dengan yang diatur dalam akad dan jika tidak diatur dalam akad potongan tersebut adalah hak penjual.<sup>42</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut, *murabahah* memiliki karakteristik yang secara khusus membedakan dari jenis muamalah lain. Hal ini terlihat dari diperbolehkannya pesanan dalam *murabahah* dengan spesifikasi yang ditentukan nasabah. Karakteristik lainnya adalah

---

<sup>42</sup>Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar* ., h. 47

adannya margin atau selisih harga pokok dengan harga jual yang diajukan oleh lembaga keuangan. Margin ini bisa pula disebut dengan *markup* yang harus disetujui oleh nasabah.

BMT dan nasabah dapat melakukan tawar menawar terhadap besarnya *markup* yang diajukan oleh BMT. Hal ini dikarenakan *murabahah* pada dasarnya adalah jual beli dimana posisi BMT adalah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Penentuan besarnya *markup* oleh BMT disesuaikan dengan berbagai pertimbangan, seperti risiko kerusakan barang, biaya transportasi, dan gaji pegawai. Dengan demikian besarnya *markup* bersifat kondisional sesuai dengan kondisi pada saat transaksi.

### **C. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Perspektif Ekonomi Islam**

Pembiayaan *murabahah* merupakan bagian dari produk ekonomi Islam yang ditujukan untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Akad yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* mengacu kepada akad jual beli pada umumnya. Namun yang membedakan dalam akad *murabahah*, keuntungan (margin) yang diperoleh oleh lembaga keuangan atau bank diketahui oleh nasabah dan disebutkan dalam akad.

Adapun aplikasi pembiayaan *murabahah* jika mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DNS) No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah
  - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah.
  - c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
  - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah *margin* keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga akad, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.
  
2. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah
  - a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  - d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *riil* bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
  - f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
  - g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
    - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harganya.
    - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat

pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.<sup>43</sup>

Berdasarkan kutipan di atas, murbahah merupakan akad bebas riba, dimana akad dari murbahah harus sesuatu yang halal. Keuntungan yang diperoleh lembaga keuangan terlebih dahulu disepakati antara nasabah dengan lembaga keuangan dengan menyebutkan harga pokok secara transparan. Dalam hal ini nasabah dengan lembaga keuangan selaku penjual dapat melakukan tawar menawar. Kemudian nasabah membayar harga pokok ditambah keuntungan kepada lembaga keuangan, dalam jangka waktu yang ditentukan sebagaimana disepakati dalam akad.

---

<sup>43</sup>Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ahDSN-MUI, h.64

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Wilayah Penelitian

##### 1. Sejarah Berdirinya BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro

*Baitul Maal wat-Tamwil* (BMT) terdiri dari dua istilah, yaitu *Baitul Maal* dan *Baitul Tamwil*. *Baitul Maal* merupakan lembaga yang menitik beratkan pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang *non-profit* atau aktivitas sosial (*socied oriented*), seperti: zakat, infaq, dan *shadaqah* serta *wakaf* tunai (*ziswaf*) untuk tujuan sosial sebagaimana yang telah dipersyaratkan dalam Al-qur'an dan Hadist. Sedangkan, *Baitul Tamwil* lebih mengarah pada aktivitas pengumpulan dan penyaluran dana komersial untuk tujuan yang bersifat (*profit oriented*) produktif dan memberikan keuntungan bersama dengan berlandaskan prinsip-prinsip syari'ah.

BMT Assyafi'iyah merupakan salah satu koperasi jasa keuangan syari'ah yang ada di propinsi lampung, dengan visi perubahan "Menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah Di Lampung Yang Sehat, Kuat, Bermanfaat, Mandiri, Dan Islam". Adanya visi dalam perusahaan merupakan tolak ukur keberhasilan dan pengembangan perusahaan, agar tercapainya visi perusahaan. Maka, perusahaan harus senantiasa

mengedepankan dan memprioritaskan faktor-faktor yang mendukung darivisi tersebut.<sup>44</sup>

Secara legal formal, BMT sebagai lembaga keuangan mikro berbentuk badan hukum koperasi. Sistem operasional BMT mengadaptasi sistem perbankan syari'ah yang menganut bagi hasil. *Baitul Maal* dalam bahasa artinya rumah harga, dan *tamwil* artinya usaha, BMT berintikan dua kegiatan usaha yang mencakup *Baitul Maal* dan *Baitul Tamwil*. BMT sebagai *Baitul Maal* adalah lembaga keuangan yang kegiatan pokoknya menerima dan menyalurkan dana umat islam yang berasal dari zakat, infaq, dan sadaqah (ZIS). Penyaluran dialokasi kepada mereka yang berhak (*mustahiq*) zakat, sesuai dengan aturan agama dan sesuai dengan manajemen keuangan modern.

Dalam mengelola dana ZIS dan *wakaf* ini, BMT tidak mendapatkan keuntungan *financial*, karena hasil zakat tidak boleh dibisniskan oleh BMT. Sedangkan, BMT sebagai *Baitul Tamwil* adalah lembaga keuangan umat islam yang usaha pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan/tabungan dan menyalurkan lewat pembiayaan usaha-usaha masyarakat yang produktif dan menguntungkan sesuai dengan sistem ekonomi syari'ah.

BMT memiliki konsep pinjaman kebajikan (*qorbul hasan*) yang diambil dari dana ZIS atau dana sosial. Diterapkannya model pinjaman ini, maka BMT tidak memiliki resiko kerugian dari kredit macet yang

---

<sup>44</sup>Dokumentasi Profil BMT Assyafi'iyah KCP. Kota Metro, dicatat tanggal 15 Desember 2015

mungkin saja terjadi. Jadi, sebenarnya BMT memiliki semacam jaminan/proteksi sosial melalui pengelolaan dana *Baitul Maal* berupa dana ZIS ataupun berupa *insentif* sosial, yakni rasa kebersamaan melalui ikatan kelompok simpan pinjam ataupun kelompok yang berorientasi sosial. Proteksi sosial ini menjamin distribusi rasa kesejahteraan dari masyarakat yang tidak punya kepada masyarakat yang punya. Dengan demikian, terjadi komunikasi antara kedua kelas yang berbeda akan memberikan dampak positif kepada kehidupan sosial ekonomi komunitas masyarakat sekitar.

Sejarah singkat BMT Assyafi'iyah Kantor Pusat Kota Gajah Lampung Tengah, didirikan pada tanggal 03 September 1995 yang bertempat di Pondok Pesantren Nasional Assyafi'iyah Kota Gajah Kabupaten Lampung Tengah. BMT Assyafi'iyah Kota Gajah didirikan juga oleh beberapa tokoh yaitu Modhofir, Drs. Ali Nurhamid. M.Sc. , KH. Suhaimi Rais, dan Drs. Ali Yurja Syarbaini. Modalnya berasal dari para jamaah pengajian dan dana pengajian akbar peresmian Pondok Pesantren Nasional Assyafi'iyah yang dihadiri mubaligh bapak KH. Drs. Agus Darmawan dari Jakarta. Dari kegiatan tersebut terkumpul dana sebesar Rp. 800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) yang selanjutnya digunakan sebagai modal awal BMT Assyafi'iyah.<sup>45</sup>

Pada tanggal 15-25 Nopember 1995 atau 21 Jumudistsani 02 Rojab 1416 H. Ikatan Cendikiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan Pusat Inkubasi

---

<sup>45</sup>*Ibid*

Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) Lampung mengundang pelatihan bagi BMT yang ada di Lampung dan untuk selanjutnya berubah menjadi Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) dibawah naungan PINBUK Lampung.

BMT Assyafi'iyah pada tanggal 15 Maret 1999 resmi mendapatkan status badan hukum koperasi dengan nomor: 28/BH/KDK.7.2/III/1999 tanggal 15 maret 1999. Sejak itulah BMT Assyafi'iyah berubah nama menjadi koperasi BMT Assyafi'iyah. Dengan terbitnya surat Keputusan Menteri Nomor : 91/ Kep/M/KUUKM/I/IX/2004 tanggal 10 September 2004, maka koperasi BMT Assyafi'iyah menyesuaikan diri dengan nama koperasi jasa keuangan syari'ah (KJKS) BMT Assyafi'iyah. Dari sinilah KJKS BMT Assyafi'iyah mulai berkembang dengan pesat sampai berada pada posisi seperti sekarang ini.<sup>46</sup>

## **2. Visi dan Misi BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro**

Yang menjadi Visi BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro sebagai lembaga keuangan berbasis syari'ah, yaitu: “Menjadi koperasi jasa keuangan syari'ah yang sehat, kuat, bermanfaat, mandiri, dan islami.”<sup>47</sup>

Sedangkan, yang menjadi Misi dari BMT Assyafi'iyah, yaitu:

- a. Meningkatkan kesejahteraan anggota dan lingkungan kerja.
- b. Meningkatkan sumber pembiayaan dan penyediaan modal dengan prinsip syari'ah.
- c. Menumbuh kembangkan usaha produktif dibidang perdagangan, pertanian, industri, dan jasa.

---

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> *Ibid*

- d. Menyelenggarakan pelayanan prima kepada anggota dengan efektif, efisien, dan transparan.
- e. Menjalinkan kerjasama usaha dengan berbagai pihak.<sup>48</sup>

Berdasarkan visi dan misi di atas, BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro berupaya meningkatkan kesejahteraan anggota, dan mengembangkan usaha produktif berdasarkan prinsip-prinsip Syariah. Dengan visi dan misi tersebut kehadiran Assyafi'iyah KCP Kota Metro diharapkan dapat memberi kontribusi positif bagi pertumbuhan ekonomi umat pada umumnya, dan nasabah pada khususnya yang didasarkan pada prinsip syariah.

### **3. Struktur Organisasi dan Tata Kerja BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro**

BMT Assyafi'iyah merupakan lembaga keuangan syari'ah yang terdiri atas BMT Assyafi'iyah Pusat, BMT Assyafi'iyah Kantor Cabang, dan BMT Assyafi'iyah Kantor Cabang Pembantu. Semua produk dan layanan yang diberikan sama antara BMT Assyafi'iyah Pusat, BMT Assyafi'iyah Kantor Cabang, dan BMT Assyafi'iyah Kantor Cabang Pembantu, yang membedakan hanyalah tingkat memberikan kewenangan dalam memberikan keputusan. Berikut ini gambar struktur organisasi BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro.

---

<sup>48</sup>*Ibid*

**Gambar 1**  
**Struktur Organisasi BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro<sup>49</sup>**



<sup>49</sup>Dokumentasi Struktur Organisasi BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro, dicatat tanggal 15 Desember 2015

Dari struktur organisasi di atas yang mengangani segala urusan pembiayaan adalah Kabag (kepala bagian) Pembiayaan. Tugas utama Kabag pembiayaan adalah melaksanakan aktifitas pembiayaan dan memastikan seluruh kebijakan, peraturan dan prosedur pembiayaan dipenuhi secara optimal.

#### **4. JobDescription**

adalah struktur organisasi BMT Assyafi'iyah dalam melaksanakan pembagian tugas/ wewenang dan tanggung jawab yang sesuai dengan kedudukan dalam organisasi. Adapun *job description* tersebut ialah sebagai berikut:

a. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

RUPS bertugas menentukan kebijakan BMT Metro Assyafi'iyah.

b. Dewan Komisaris

Dewan komisaris merupakan wakil dari pemegang saham. Dewan komisaris bertugas dalam pengawasan *intern* bank yang mengawasi tindakan-tindakan direksi agar tidak merugikan perusahaan dan memberikan arahan dalam pelaksanaan tugas direksi agar tetap mengikuti kebijakan perseroan, ketentuan yang berlaku, dan tanggungjawab langsung kepada pemegang saham saat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

c. Dewan Pengawas Syari'ah (DPS)

DPS bertugas melakukan penilaian dan pengawasan terhadap seluruh kegiatan operasional perusahaan yang ditawarkan dalam rangka menghimpun dan menyalurkan dana dari dan untuk masyarakat dengan

prinsip syari'ah Islam yang dituangkan dalam bentuk keputusan atau fatwa dengan merujuk pada fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

d. Dewan Direksi

Sebagai manajemen puncak bertanggungjawab dan menjalankan kebijakan bank, selain itu melakukan pengawasan terhadap semua bagian-bagian yang ada dibawahnya sebagaimana diamanatkan oleh komisaris berdasarkan RUPS, dan melakukan fungsi manajemen dengan keseluruhan.

e. Internal Audit

Bagian yang bertanggung jawab kepada Direktur Utama dan/atau Komisaris. Untuk mendukung independensi dan menjamin kelancaran audit serta wewenang dalam memantau tindak lanjut, maka Bagian ini dapat berkomunikasi langsung dengan Dewan Pengawas, untuk memberi informasi berbagai hal yang berhubungan dengan audit dan dilaporkan kepada Direktur Utama.

f. Bidang Operasional

Merupakan bagian atau induk bagian yang membawahi suatu unit kerja. Bidang operasional pada BMT Metro Assyafi'iyah membawahi *customer service, teller, accounting, dan* administrasi pembiayaan.

Tugas dari masing-masing bidang tersebut adalah:

1) Bidang *Customer Service*

Pelayanan *customer service* pada suatu bank berperan sangatlah penting, *customer service* merupakan ujung tombak dari sebuah perbankan karena pada *customer service* inilah kepentingan-

kepentingan dari nasabah mulai dari permohonan pembukuan dan penutupan rekening tabungan, deposito, *giro*, ATM, serta layanan bank lainnya.

2) Bidang *Teller*

Standar operasional prosedur pelayanan yang dimiliki oleh *teller* yaitu hampir sama dengan *customer service*. Tetapi dalam fungsi tugasnya yang berbeda, jika *customer service* hanya sebagai pelayanan atau sebagai pemberi informasi kepada nasabah mengenai produk-produk perbankan dan *teller* adalah satu-satunya bagian yang bisa melakukan transaksi keuangan atau dari internal dan eksternal.

3) Bidang *Accounting*

Standar operasional yang digunakan sudah sesuai dengan sistem. Dan sistem yang digunakan oleh BMT Metro Assyafi'iyah menganut pada standar akuntansi yang berlaku secara umum.

4) Bidang Administrasi Pembiayaan

Bertugas melakukan administrasi tentang data yang berkaitan dengan pembiayaan. Mulai dari kelengkapan data, pada saat pencairan dana dan penyimpanan berkas yang sudah di tandatangani, sampai dengan pembiayaan tersebut telah dilunasi oleh nasabah.<sup>50</sup>

g. Bidang Pembiayaan

Bidang pembiayaan membawahi bidang *marketing lending* (penyalur dana) dan *funding* (penghimpun dana), *remidial* (penagihan) dan *rahn*. Tugas dari masing-masing bidang tersebut adalah:

1) Bidang *Marketing Lending* dan *Funding*

tugas dari *marketing lending* adalah menerima nasabah untuk mengajukan pembiayaan di BMT Metro Assyafi'iyah, sedangkan *marketing funding* adalah menghimpun dana masyarakat untuk simpanana atau deposito di BMT Metro Assyafi'iyah, dengan menggunakan sistem jemput bola dari rumah ke rumah.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup>Dokumentasi *Job Description* BMT Metro Assyafi'iyah, KCP Kota Metro, dicatat tanggal 15 Desember 2015

<sup>51</sup>*Ibid*

## 2) Bidang *Remidial*

Bertugas dalam menangani ketika adanya tunggakan atau termasuk dalam kategori tidak lancar, dan sudah melebihi 3 bulan. Pada bulan ke 4 *remidial* akan mendatangi nasabah dan menanyakan alasan yang sedang dialami oleh nasabah. Ketika tidak ada respon dari pihak nasabah maka pihak bank akan memberikan surat peringatan ke 1 dengan waktu 7 hari, jika dari pihak nasabah tidak ada perkembangan maka akan diberikan surat peringatan yang ke 2 dan 3. Apabila pihak nasabah belum mampu membayar kewajibannya pihak bank akan menawarkan *rekschedule*, dan apabila pihak nasabah sudah tidak mampu untuk membayar kewajibannya, maka pihak bank akan menawarkan penjualan aset terhadap jaminan, dimana pada awal akad nasabah sudah menandatangani surat kuasa jual.<sup>52</sup>

## 3) Bidang *Rahn*

Secara teknis *Rahn* masuk dalam bagian pembiayaan. Tugas dari *Rahn* yaitu mencari nasabah yang akan menggadaikan emas. Hasil taksiran dan dana yang dicairkan berkisar 80%-30% dari nilai pasar..<sup>53</sup>

### h. Bidang Personalia dan Umum

Bidang personalia dan umum membawahi bidang umum, *security* dan *office boy*. Tugas dari masing-masing bidang yaitu: Bidang Umum

---

<sup>52</sup>*Ibid*

<sup>53</sup>*Ibid*

Mempunyai tugas segala macam pengadaan yang ada di BMT Metro Assyafi'iyah, mulai dari pengadaan peralatan kantor, kebutuhan absensi karyawan, serta dalam membutuhkan kerja daya manusia di BMT Metro Assyafi'iyah diadakan oleh bidang umum dan personalia.

## **5. Layanan Utama BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro**

BMT Metro Assyafi'iyah KCP Kota Metro sebagai lembaga yang berfungsi menjadi *intermediasi* antara masyarakat yang memiliki kelebihan dana (*Shaibul maal*) dengan masyarakat yang membutuhkan dana (*mudharib*), dalam menjalankan operasional perbankan syari'ah, produk-produk BMTA ssyafi'iyah Metro adalah sebagai berikut :

### **a. Pendanaan**

Produk penghimpunan dana terdiri dari :

#### **1) Tabungan dengan prinsip *wadi'ah* (titipan)**

Tabungan dengan prinsip prinsip *wadi'ah* adalah tabungan syari'ah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat kapan saja nasabah membutuhkan.

#### **2) Tabungan dengan prinsip *mudharabah***

Tabungan Haji, tabungan Qurban, tabungan Pendidikan, dan tabungan Walimah adalah tabungan yang penarikannya sesuai dengan tujuan.

#### **3) Deposito investasi dengan prinsip *mudharabah***

Simpanan yang ditujukan untuk berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dan berbagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Jangka waktu mulai dari 1, 3, 6, dan 12 bulan.

b. Pembiayaan

Produk pembiayaan yang difasilitasi oleh BMT Assyafi'iyah meliputi produk sebagai berikut:

- 2) Jual beli : *Murabahah, Salam, Istishna*
- 3) *Syirkah* dengan bagi hasil : *Mudharabah, Musyarokah*
- 4) Sewa-menyewa : *Ijarah, Ijarah Muthiyah bitamlik*
- 5) Pinjam meminjam : *Qardh/Qardhul Hasan*
- 6) Jasa pelayanan : *Ijarah Multi jasa dan kerjasama Tabungan Haji/ Umrah*

**B. Gambaran Umum Pembiayaan *Murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro**

Gambaran umum pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro peneliti dapatkan berdasarkan hasil wawancara dengan Hadi Suranto, Kepala Cabang BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro, Nurrohman *Account Officer*, *Amanatun Account Officer*, *Septiwulandari*, bidang pembukuan, dan Riyadi nasabah BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro.

Materi wawancara ditujukan untuk mengetahui jenis pembiayaan, mekanisme pembiayaan, prinsip-prinsip pembiayaan, permasalahan yang dihadapi dalam pembiayaan *murabahah*, faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah, upaya yang dilakukan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah.

## 1. Jenis Pembiayaan *Murabahah*

Terdapat beberapa jenis pembiayaan di lembaga keuangan syariah, baik pembiayaan produktif, konsumtif, maupun pembiayaan modal kerja. Untuk mengetahui jenis pembiayaan yang diberikan oleh BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro, peneliti melakukan wawancara dengan Nurrohman Account Officer BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro.

Menurut Nurrohman Account Officer jenis pembiayaan yang diberikan lebih bersifat konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang umumnya perorangan.<sup>54</sup>

Lebih lanjut Nurrohman menjelaskan bahwa pada umumnya nasabah untuk pembiayaan konsumtif di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro berasal dari kalangan rumah tangga yang ingin memenuhi kebutuhannya tetapi kurang memiliki dana yang cukup untuk membeli secara tunai, seperti peralatan rumah tangga, atau kendaraan bermotor. Umumnya nasabah yang memilih BMT setelah membandingkan dengan angsuran di *leasing* konvensional yang total angsurannya lebih tinggi, dan prosedur yang lebih rumit.<sup>55</sup>

Informasi yang dikemukakan oleh Amanatun Account Officer BMT Assyafi`iyah KCP. Kota Metro bahwasannya segmentasi nasabah BMT Assyafi`iyah memang lebih didominasi kalangan rumah tangga,

---

<sup>54</sup>Nurrohman Account Officer BMT Assyafi`iyah KCP. Kota Metro , wawancara tanggal 16 Desember 2015

<sup>55</sup>*Ibid*

dan pengusaha mikro. Karena itu produk yang ditawarkan juga disesuaikan dengan kebutuhan para nasabah tersebut, khususnya untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk investasi. Karena bersifat konsumtif, maka *trend* pembiayaan *murabahah* biasanya mengalami kenaikan menjelang hari raya, atau akhir Ramadhan.<sup>56</sup>

Memahami hasil wawancara di atas, jenis pembiayaan *murabahah* lebih banyak ditujukan untuk kalangan rumah tangga, bukan untuk kebutuhan investasi, seperti menambah modal, atau membuat usaha baru. Karena jenis pembiayaan bersifat konsumtif, maka kebutuhan dana yang diperlukan tidak terlalu besar seperti *mudharabah*. Sifat konsumtif tersebut menjadikan *murabahah* bersifat musiman, seperti menjelang hari raya, masa anak masuk sekolah, dan musim panen bagi petani.

## **2. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di BMT Assyafi`iyah**

Pembiayaan *murabahah* adalah salah satu produk unggulan yang ada di BMT Assyafi`iyah. Pemberian pembiayaan kepada nasabah, memerlukan adanya prosedur dan perjanjian antara pihak lembaga keuangan (*shahibul mal*) dengan pihak nasabah.

Menurut Amanatun *Account Officer* BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro, proses pemberian pembiayaan oleh BMT Assyafi`iyah kepada nasabah memerhatikan aspek-aspek teknik administratif, kejelasan identitas pemohon, proses evaluasi calon nasabah dengan

---

<sup>56</sup>Amanatun *Account Officer* BMT Assyafi`iyah KCP. Kota Metro wawancara .tanggal 16 Desember 2015

melakukan survey, analisis kondisi dan kepatuhan calon nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar.<sup>57</sup>

Untuk mengetahui lebih jauh mekanisme pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro peneliti melakukan penelusuran dokumentasi terhadap prosedur pembiayaan *murabahah* sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

- a) Mengajukan surat permohonan *murabahah*, dengan melampirkan jenis barang yang dibutuhkan, tujuan pembiayaan, jangka waktu, sumber dana dan cara melunasi hutang.
- b) Menunjukkan data otentik: nama, alamat lengkap, KTP/SIM/Paspor, Kartu Keluarga, pekerjaan pemohon dan status rumah pemohon.
- c) Mengisi data survei yang telah disediakan oleh pihak BMT.
- d) Mengisi formulir untuk menjadi calon anggota BMT.
- e) Memberikan keterangan tentang tujuan pengajuan pembiayaan, jenis akad yang akan digunakan oleh nasabah apabila disetujui permohonannya oleh BMT.
- f) Petugas marketing datang ke rumah pemohon untuk melakukan survey.
- g) Analisis kelayakan pembiayaan nasabah.
- h) BMT melakukan akad *murabahah* dengan nasabah untuk menjual barang yang diatas namakan pihak BMT kepada nasabah.
- i) Nasabah dapat mencairkan dana yang telah disetujui dalam pembiayaan.
- j) Pelunasan hutang nasabah dilaksanakan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>58</sup>

Berdasarkan prosedur di atas, diketahui bahwa bagi calon nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro terlebih dahulu harus mengajukan permohonan

---

<sup>57</sup>Amanatun Account Officer BMT Assyafi`iyah KCP. Kota Metro , wawancara tanggal 16 Desember 2015

<sup>58</sup>Dokumentasi Prosedur pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro dicatat tanggal 16 Desember 2015

pembiayaan *murabahah* ke BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro. Dalam permohonan tersebut juga dilampirkan tujuan pembiayaan, jangka waktu, sumber dana dan cara pembayaran.

Calon nasabah pembiayaan *murabahah* harus menunjukkan data otentik yang mencakup identitas sebenarnya, seperti nama, alamat lengkap, KTP/SIM/ kartu keluarga, pekerjaan pemohon dan status rumah pemohon. Kelengkapan identitas tersebut menjadi syarat utama bagi calon nasabah, karena berkaitan dengan verifikasi kelayakan nasabah oleh petugas BMT untuk memperoleh pembiayaan.

Setelah tahap administrasi dilewati, maka tahapan berikutnya adalah tahap teknis di lapangan, meliputi survey kelayakan calon nasabah, melakukan akad dan pencairan dana. Selanjutnya nasabah membayar kepada BMT sesuai dengan jangka waktu dan nominal yang disepakati.

Menguatkan data dokumentasi di atas, peneliti melakukan wawancara dengan Riyadi salah satu nasabah pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro, dengan petikan wawancara sebagai berikut:

Seingat saya Dalam akad *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro disebutkan besarnya pembiayaan yang akan disetujui, besarnya angsuran dan keuntungan yang diambil oleh BMT. Dalam akad juga disebutkan tanggal jatuh tempo, cara pelunasan oleh nasabah, dan besarnya angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup>Riyadi nasabah pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro, wawancara tanggal 16 Desember 2015

Memahami hasil wawancara di atas, pembiayaan *murabahah* oleh BMT Assyafi`iyah dipraktikkan dalam bentuk jual beli dengan keuntungan yang disepakati bersama antara pihak BMT dengan pihak nasabah. Dalam hal ini posisi BMT diartikan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dimana dalam pengadaan barang yang dibeli tersebut melalui pihak ketiga yang disetujui oleh nasabah dan BMT.

BMT dan calon nasabah harus mengetahui harga produk barang dan dibuktikan dengan kwitansi atau nota pembayaran dari pihak ketiga atau suplaier. Nasabah dan dan BMT juga harus menyepakati besarnya keuntungan yang diperoleh BMT atas pembiayaan yang diberikan. Hal ini karena *murabahah* merupakan pembiayaan dengan prinsip jual beli. Dalam jual beli adanya tawar menawar dari pihak penjual dan pembeli, ini juga berlaku di BMT Assyafi`iyah .

Sistem pembayaran dari pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara tunai dan angsuran. Secara tunai yaitu ketika nasabah pesan barang dan barang sudah ada maka pihak nasabah dapat langsung membayarnya dengan kontan, adapun secara angsuran yaitu nasabah dapat mengangsur setiap bulannya sampai batas waktu pembayaran yang disepakati selesai.

Lebih jauh tentang mekanisme pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro peneliti melakukan wawancara dengan Amanatun, *Account Officer* BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro dengan petikan wawancara sebagai berikut:

Contohnya jika nasabah ingin membeli Laptop seharga 5.000.000,- dan hanya memiliki uang 1.000.000,- maka kekurangan nasabah sebesar 4 juta dapat ditalangi oleh BMT. Setelah melalui prosedur, BMT kemudian menyetujui untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut. Kemudian BMT dan nasabah menyetujui besarnya keuntungan yang biasa dikenal dengan *mark up*, misalnya keuntungan yang disepakati sebesar 1 juta. Jadi total kewajiban nasabah sebesar 5 juta yang dapat diangsur selama 12 atau 24 bulan, tergantung kesepakatan. Umumnya BMT akan menghitung potensi kerugian seperti kerusakan barang, biaya transportasi, gaji petugas dan sebagainya, sehingga *mark up* dapat lebih besar dari 1 juta. Hanya saja nasabah dan BMT dapat melakukan tawar menawar karena sifatnya jual beli.<sup>60</sup>

Mengacu hasil wawancara di atas, mekanisme pembiayaan murabahah mencakup tiga hal pokok, yaitu kesanggupan BMT menalangi kebutuhan nasabah, kesepakatan antara nasabah dan BMT tentang margin keuntungan yang diajukan BMT, dan pernyataan kesanggupan nasabah membayar kewajiban kepada BMT. Nasabah dan BMT dapat melakukan tawar menawar margin yang diajukan oleh BMT, karena sifat dasar murabahah adalah jual beli. Nasabah juga dapat memilih lamanya angsuran, yaitu 12 bulan atau 24 bulan.

### **3. Prinsip-prinsip Pembiayaan Murabahah**

Murabahah merupakan produk pembiayaan Syariah yang implementasinya didasarkan prinsip-prinsip Syariah. Prinsip-prinsip tersebut harus dijadikan acuan sehingga praktik

Berdasarkan hasil wawancara dengan Nurrohman diketahui bahwa prinsip utama yang dijadikan acuan dalam pembiayaan

---

<sup>60</sup>Amanatun, *Account Officer* BMT Asyafi'iyah KCP Kota Metro, wawancara .tanggal 16 Desember 2015

*murabahah* di BTM Assyafi`iyah KCP Kota Metro adalah prinsip bebas riba, memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Namun memang tidak semua nasabah dapat membedakan praktik riba dengan non riba, jika tidak melihat akad yang dilakukan. *Mark up* atau *margin* keuntungan dalam *murabahah* diketahui oleh nasabah dan atas persetujuannya. Margin tersebut bersifat tetap, baik untuk angsuran 12 bulan, maupun 24 bulan yang berarti tidak ada dua harga dalam satu produk. Misalnya margin yang disepakati antara nasabah dan BMT sebesar 1 juta, dan harga produk sebesar 3 juta, maka total kewajiban yang harus dibayar nasabah kepada BMT Sebesar 4 juta, baik untuk angsuran 12 bulan, maupun 24 bulan. Kalau haanya dilihat sepiantas memang hampir sama dengan riba, padahal sebenarnya berbeda sebab dalam *murabahah* yang digunakan adalah margin, dan di situ ada proses tawar menawar antara nasabah dengan BMT.<sup>61</sup>

Memahami hasil wawancara di atas, prinsip utama yang dijadikan acuan dalam pembiayaan *murabahah* di BTM Assyafi`iyah KCP Kota Metro adalah prinsip bebas riba. Dalam hal ini keuntungan yang diperoleh BMT merupakan margin hasil *mark up* yang disetujui nasabah. BMT menunjukkan harga pokok barang, dan kemudian menaikkan harga tersebut (*mark up*) untuk dipertimbangkan nasabah. *Mark up* yang

---

<sup>61</sup>Nurrohman, *Account Officer* BMT Asyafi`iyah KCP Kota Metro, *wawancara* tanggal 16 Desember 2015

diajukan BMT berdasarkan estimasi biaya transportasi, gaji karyawan, dan potensi kerugian yang mungkin terjadi.

Nasabah dan BMT dapat melakukan tawar menawar tentang besarnya Mark up yang akan disepakati. Jika telah ada kesepakatan maka nasabah dapat memilih jangka waktu pembayaran dengan mempertimbangkan kemampuan nasabah membayar setiap bulannya.

#### **4. Kendala yang dihadapi dalam pembiayaan *murabahah* dan Solusi yang dilakukan**

Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis akad antara BMT dan nasabah, dimana keuntungan BMT berasal dari margin yang disepakati antara nasabah dan BMT. Besarnya margin yang diajukan oleh BMT didasarkan pada perhitungan BMT terhadap potensi kerugian yang mungkin timbul, biaya transportasi, honor petugas, dan biaya lainnya. Dengan demikian, BMT dapat saja menetapkan margin yang menurut nasabah terlalu memberatkan, sehingga nasabah menganggap praktik *murabahah* tidak beda dengan praktik *riba* pada pembiayaan konvensional.

Berdasarkan hasil wawancara dengan *Amanatun Account Officer* BMT Assyafi`iyah KCP diperoleh informasi bahwa salah satu kendala yang muncul dari praktik pembiayaan *murabahah* tidak jarang nasabah menyamakan praktik pembiayaan tersebut dengan *leasing* konvensional,

dimana kelebihan dari pembayaran harga pokok dianggap sebagai bunga oleh nasabah.<sup>62</sup>

*Murabahah* bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk menjualnya. Jika barang sudah dijual nasabah, maka resiko untuk gagal bayar akan besar. Selain itu, karena objek pembiayaan bersifat konsumtif, maka banyak nasabah yang terlambat mengangsur, atau bahkan macet, sedangkan barang yang digunakan oleh nasabah sudah rusak, sehingga kalau ditarik kembali oleh BMT harga barang sudah turun, dan berpotensi merugikan BMT Assyafi`iyah Kota Metro.<sup>63</sup>

Memahami hasil wawancara di atas, dapat dikemukakan bahwa kendala yang dihadapi oleh BMT dalam pembiayaan *murabahah* diantaranya adalah faktor pemahaman nasabah yang menyamakan margin yang ditawarkan oleh BMT dengan praktik riba pada pembiayaan konvensional. Pemahaman tersebut dapat menyebabkan calon nasabah mengurungkan niatnya untuk mengajukan pembiayaan *murabahah* kepada BMT.

Menurut Nurrohman, dilihat dari segmentasi nasabah yang pada umumnya kalangan rumah tangga, maka pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan dengan dana terbatas dengan margin keuntungan

---

<sup>62</sup>Amanatun Account Officer BMT Assyafi`iyah KCP. Kota Metro wawancara .tanggal 16 Desember 2015

<sup>63</sup>*Ibid*

yang terkadang tidak sesuai dengan risiko yang harus ditanggung. Contohnya pada peralatan elektronik, yang ketika rusak garansinya susah dan harus menunggu lama. Hal ini menyebabkan nasabah kecewa dan tidak mau membayar angsuran, padahal kesalahan bukan pada pihak BMT. Jika nasabah memutuskan untuk tidak melanjutkan angsuran dengan alasan kerusakan produk, maka BMT yang rugi.<sup>64</sup>

Kendala lain yang dihadapi BMT misalnya barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerima. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila BMT telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik BMT. Dengan demikian BMT mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.<sup>65</sup>

Memahami hasil wawancara di atas, kendala yang dihadapi dalam pembiayaan *murabahah* karena pembiayaan tersebut lebih ditujukan untuk sektor konsumtif. Pembiayaan konsumtif cukup rentan dengan berbagai masalah yang diakibatkan oleh kualitas produk, atau kesulitan dalam mengajukan garansi. Hal ini dapat menyebabkan kekecewaan nasabah yang kemudian memutuskan tidak meneruskan angsuran sehingga menyebabkan kerugian BMT.

---

<sup>64</sup>Septiwulandari, Pembukuan BMT Assyafi`iyah KCP. Kota Metro wawancara tanggal 16 Desember 2015

<sup>65</sup>*Ibid*

Menurut Nurrohman tidak dapat dipungkiri bahwa dalam praktiknya BMT Assyafi'iyah sering menjumpai nasabah yang tidak menepati perjanjian, atau kurang tepat waktu dalam membayar cicilan.

Lebih jauh Nurrohman menjelaskan sebagai berikut:

Tidak semua nasabah mempunyai motif baik pada saat mengajukan pembiayaan atau pada saat pembiayaan sedang berjalan. Motif seperti ini memang sulit untuk diketahui diprediksi, karena menyangkut karakter nasabah. Bisa saja nasabah saat mengajukan pembiayaan menutup-nutupi masalah keuangannya, atau nasabah memberikan data tidak benar, seperti identitas, tempat tinggal dan tindakan lainnya.<sup>66</sup>

Berdasarkan hasil wawancara di atas, kendala yang dijumpai dalam pembiayaan *murabahah* yaitu adanya nasabah yang tidak memiliki iktikad baik dalam mengajukan pembiayaan *murabahah* dengan cara memalsukan identitas, tempat tinggal atau data-data penting lainnya. Setelah angsuran nasabah macet, BMT tidak dapat melakukan tagihan, karena alamat nasabah palsu, atau dikarenakan nasabah telah pindah tempat tanpa memberi tahu kepada BMT.

Kendala lain yang muncul yaitu ada nasabah yang menjual atau menggadaikan barang yang dibeli dengan akad *murabahah*, tanpa memberitahu pihak BMT. Kemudian angsuran nasabah tersebut macet, dan ketika barang akan ditarik oleh BMT, barang tersebut sudah berpindah kepemilikan oleh pihak ketiga.

Menurut Nurrohman upaya yang dilakukan oleh BMT Assyafi'iyah dalam meminimalisir kerugian akibat nasabah yang kurang

---

<sup>66</sup>Nurrohman, *Account Officer* BMT Assyafi'iyah KCP Kota Metro, *wawancara* tanggal 16 Desember 2015

*amanah*, adalah dengan meningkatkan ketelitian petugas survey di lapangan terhadap kelayakan nasabah. Setiap permohonan pembiayaan harus dinilai secara seksama oleh pejabat BMT. Jika ada keraguan, BMT dapat mencari informasi di lembaga keuangan lain, apakah calon nasabah tersebut punya masalah di lembaga keuangan lain. Pada umumnya setiap lembaga keuangan memiliki kepentingan yang sama, sehingga dapat bertukar informasi tentang calon nasabah.<sup>67</sup>

Bedasarkan hasil wawancara di atas, dapat dikemukakan bahwa upaya yang dilakukan oleh BMT Assyafi`iyah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah yaitu dengan melakukan analisis yang cermat terhadap kelayakan nasabah. Analisis tersebut menyangkut karakter calon nasabah, kemampuan ekonomi, dan penilaian *capacity* yaitu penilaian kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman pokok beserta marginnya.

### **C. Analisis Pembiayaan Murabahah di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro**

Jenis pembiayaan *murabahah* di BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro lebih banyak ditujukan pada pembiayaan konsumtif, yaitu “pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.”<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup>*Ibid*

<sup>68</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah*, h. 160

Dalam praktiknya pembiayaan murabahah di BMT Assyafi`iyah ditujukan untuk kebutuhan nasabah rumah tangga, bukan jenis pembiayaan produktif untuk kebutuhan usaha. Hal ini dikarenakan *murabahah* di dasarkan pada akad jual beli dengan melibatkan pihak ketiga sebagai suplier, dimana produk yang dibutuhkan nasabah disediakan oleh pihak ketiga. Kedudukan BMT dalam hal ini hanya sebagai pemilik dana, yang memfasilitasi kebutuhan nasabah, bukan sebagai investor atau *mudharib* seperti dalam akad *mudharabah*.

Dilihat dari Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah Pasal 21 huruf (b) maka pembiayaan dapat dilakukan melalui akad murabahah. Dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa satu transaksi bagi hasil dalam bentuk sebagai berikut:

- a. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*
- b. Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna*.<sup>69</sup>

Berdasarkan pasal di atas, dalam konteks pembiayaan syariah, maka salah satu bentuk akad yang dapat dilakukan adalah menggunakan akad murabahah. “*Murabahah* adalah kontrak jual beli atas barang tertentu dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram.”<sup>70</sup> Dengan akad ini,

---

<sup>69</sup>Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 21 huruf (b)

<sup>70</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen.*, h. 28

maka BMT Assyafi`iyah bertindak sebagai penjual, dan nasabah sebagai pembeli, dimana keuntungan BMT disebutkan dalam akad.

Adapun dalam hal mekanisme pembiayaan murabahah di Assyafi`iyah, maka terdapat beberapa tahapan yang harus dilakukan, meliputi tahapan administrasi, survey kelayakan nasabah dan pencairan. Pada tahap administrasi BMT memverifikasi identitas calon nasabah, meliputi KTP/SIM, kartu keluarga, alamat tempat tinggal, dan rekening listrik calon nasabah. Pada tahap survey, petugas BMT melakukan penilaian kelayakan nasabah dari segi kemampuan membayar kewajiban kepada BMT. Indikator yang menjadi acuan adalah pekerjaan calon nasabah, penghasilan tetap, dan aset yang dimiliki.

Setelah melalui tahap survey kelayakan nasabah, tahap berikutnya adalah penandatanganan transaksi antara BMT dan nasabah, dilanjutkan pencairan dana oleh BMT kepada pihak supplier sebagai penyedia barang. BMT kemudian menyerahkan bukti pembayaran kepada nasabah. Selanjutnya supplier mengantarkan barang yang dipesan kepada nasabah.

Setelah penandatanganan transaksi murabahah antara BMT dan nasabah, maka secara hukum nasabah telah memiliki barang yang dipesan, dan dapat memanfaatkan barang tersebut, baik untuk kepentingan dirinya sendiri atau orang lain. Mengingat karakteristik *muarabahah* yang didasarkan pada jual beli, maka nasabah dan BMT dapat melakukan tawar menawar besarnya margin yang diajukan BMT.

Mekanisme pembiayaan murabahah jika mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DNS) No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, memang tidak secara terperinci diatur tentang teknis pembiayaan sebagaimana dilakukan oleh BMT Assyafi`iyyah, yaitu tahapan administrasi, verifikasi, dan pencairan. Namun terdapat ruang untuk melakukan tahapan tersebut, jika mencermati Fatwa Dewan Syariah Nasional (DNS) No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada Ketentuan Kedua Pasal 1 yang menyatakan “Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank”.

Berdasarkan Fatwa DSN di atas, maka lembaga keuangan dapat mengadakan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang. Hal ini tentu berkaitan dengan administrasi, dimana kedua belah pihak harus jelas identitasnya. Dalam hal ini identitas pemohon harus jelas, karena terkait dengan perjanjian yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban.

Prinsip yang dijadikan acuan BMT Assyafi`iyyah dalam pembiayaan *murabahah* adalah prinsip-prinsip yang ditetapkan dalam ekonomi Islam, seperti bebas riba, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, dan transparansi dalam penentuan margin. Hal ini sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DNS) No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah.
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah *margin* keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.<sup>71</sup>

Mengacu ketentuan di atas, maka BMT Assyafi`iyah dalam praktik murabahah yang dijalankannya berupaya menerapkan prinsip bebas riba dalam setiap akad murabahah. Adapun keuntungan yang diperoleh BMT Assyafi`iyah dari akad murabahah, bukan berasal dari riba, tetapi dari margin yang disebutkan secara transparan dalam akad, dan dapat tawar menawar antar BMT dengan nasabah.

Transparansi dalam penentuan margin merupakan ciri dari akad murabahah, yang menjadi kelebihan dalam ekonomi Islam. Transparansi tersebut dapat menghindarkan *mark up* yang dapat merugikan nasabah. Praktik yang dijalankan oleh BMT Assyafi`iyah dalam upaya transparansi margin adalah dengan menyebutkan harga pokok barang yang dipesan. Dengan demikian nasabah sebagai pemesan atau pembeli dapat nilai wajar yang dapat disepakati sebagai keuntungan BMT.

Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan Syariah, pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti dana yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sesuai dengan ketentuan syariah.

---

<sup>71</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional (DNS) No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Praktik yang dijumpai dalam pembiayaan murabahah di BMT Assyafi`iyah, terkadang ada nasabah yang menunjukkan ìitikad tidak baik, dan tidak konsisten dalam pembayaran angsuran. Berkaitan dengan hal tersebut, maka upaya yang dapat dilakukan BM Assyafi`iyah dalam meminimalisir terjadinya resiko adalah dengan menerapkan rumus yang dikenal dengan 5 C, yaitu: *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (kemampuan), *condition* (kondisi), dan *collateral* (jaminan).<sup>72</sup>

Penilaian *character* (karakter) nasabah diperlukan untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah jujur untuk memenuhi kewajibannya. Penilaian karakter meliputi data tentang kepribadian calon nasabah seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Adapun penilaian *capacity* merupakan penilaian kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman pokok beserta marginnya (*ability to pay*).

Penilaian *capital* ditujukan untuk mengukur tingkat *financial* atau modal yang dimiliki oleh debitur sendiri, biasanya bisa dilihat dari pendapatan nasabah per bulan dikurangi pengeluarannya. Adapun penilaian *collateral* dilakukan untuk menilai barang jaminan yang digunakan oleh debitur sepadan dengan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh BMT. Nilai jaminan diharapkan lebih besar dari jumlah pembiayaan, dimungkinkan jika nilai jaminan mengalami penurunan, pihak BMT tidak dirugikan.

---

<sup>72</sup> Yusak Laksmna, Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank syariah, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2009)

Selain mempertimbangkan penilai di atas, BMT juga perlu mempertimbangkan kondisi Kondisi dunia usaha, prospek ekonomi dan kepastian hukum. Hal ini bertujuan untuk melihat dan memprediksi resiko yang akan terjadi.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Pembiayaan *murabahah* di BMT Assaf-Syafi`iyah KCP Kota Metro lebih banyak ditujukan pada pembiayaan konsumtif untuk kebutuhan nasabah rumah tangga. Mekanisme Pembiayaan *murabahah* di BMT Assaf-Syafi`iyah KCP Kota Metro dilakukan melalui tahapan administrasi, survey kelayakan nasabah dan pencairan dana. Praktik yang dijalankan oleh BMT Assaf-Syafi`iyah dalam upaya transparansi margin adalah dengan menyebutkan harga pokok barang yang dipesan. Dengan demikian nasabah sebagai pemesan atau pembeli dapat nilai wajar yang dapat disepakati sebagai keuntungan BMT.

Prinsip utama yang dijadikan acuan BMT Assaf-Syafi`iyah KCP Kota Metro dalam pembiayaan *murabahah* adalah prinsip bebas riba, memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Dalam rangka meminimalisir risiko pembiayaan *murabahah*, manajemen BMT Assaf-Syafi`iyah KCP Kota Metro menerapkan rumus yang dikenal dengan 5 C, sebelum menyetujui pembiayaan, yaitu: penilaian *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (kemampuan), *condition* (kondisi), dan *collateral* (jaminan).

## **B. Saran**

1. Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang didasarkan pada transparansi harga pokok, dan kepercayaan. Prinsip-prinsip tersebut selayaknya lebih ditingkatkan oleh manajemen BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro dalam melayani kebutuhan nasabah, tanpa mengesampingkan penilaian *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (kemampuan), *condition* (kondisi), dan *collateral* (jaminan).
2. Dibutuhkan adanya komitmen dari nasabah dalam pembiayaan *murabahah*. Oleh karena itu, nasabah BMT Assyafi`iyah KCP Kota Metro seharusnya memiliki i`itikad baik ketika mengajukan pembiayaan murabahah, dan bertanggung jawab dalam melunasi angsuran kepada BMT.