

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum

1. Sejarah Berdirinya BMT Beringharjo

Berdirinya *Baitul Maal wat Tamwil* Beringharjo (BMT BDB) bermula dari digelarnya Pendidikan dan Latihan (Diklat) Manajemen Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS) dan Ekonomi Syariah di BPRS Amanah Ummah di Leuwiliang, Bogor, Jawa Barat pada tanggal 1-5 September 1994.

Dari diklat tersebut pada tanggal 2-6 November 1994 di Semarang digelar pula Diklat yang sama sekaligus sebagai tonggak awal terbentuknya Forum Ekonomi Syariah (FES) dimana kedua Diklat tersebut diprakarsai oleh Dompot Dhuafa (DD) Republika dan Asosiasi Bmt Perpembinaan Rakyat Syariah (BPRS) se-Indonesia (ASBISINDO). Diklat ketiga diadakan di Yogyakarta pada tanggal 5-11 Januari 1995. Dari ketiga Diklat tersebut beberapa peserta kemudian ikut magang dan diberi kesempatan untuk mendirikan BMT yang dimodali oleh Dompot Dhuafa Republika.

Dra. Mursida Rambe dan Ninawati, SH adalah dua orang peserta yang mengikuti ketiga Diklat tersebut. Selesai keduanya mengikuti Diklat mereka kemudian mengikuti magang di BPR Syariah Margi Rizki Bahagia di Bilangan Bantul, Yogyakarta. Selepas magang kedua orang aktivis ini mulai

melakukan *survey* pasar, lokasi, *lobby-lobby* dan persiapan lainnya untuk mendirikan BMT yang pada waktu itu baru pertama kali ada di Yogyakarta.

Dengan keteguhan hati kedua akhwat tersebut dan di-*support* oleh Dompot Dhuafa Republika, berjalanlah proses pematangan BMT Bina Dhuafa Beringharjo. Bermodalkan niat baik untuk melakukan perubahan bagi para kaum dhuafa dan semangat yang pantang menyerah, akhirnya Dra. Mursida Rambe dan Ninawati, SH berhasil mendirikan BMT Beringharjo pada tanggal 31 Desember 1994 di serambi Masjid Muttaqien Pasar Beringharjo. Dengan bermodalkan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) keduanya mulai membangun BMT dengan keikhlasan dan keterbatasan. Keduanya sadar bahwa membangun kepercayaan dari masyarakat dengan prinsip kejujuran dan komitmen untuk tetap bisa membantu masyarakat kecil akan semakin meneguhkan keberadaan BMT di hati masyarakat.

Pada saat itu, semuanya serba terbatas kalau tidak ingin dikatakan serba darurat. Untuk keperluan administrasi kantor mereka harus meminjam mesin ketik seorang teman kos selama 1 (satu) tahun. Tidak hanya sekedar meminjam mesin ketik, meja dan kursi pun mereka pinjam dari ruangan takmir Masjid Muttaqien. Bahkan fasilitas telpon mereka pinjam dari seorang sahabat. Pada bulan ketiga pendirian BMT mereka sempat kaget karena mereka mendapat honor sebesar Rp 20.000,- (dua puluh ribu rupiah). Mereka tidak menyangka kalau akhirnya mereka mendapat honor, sesuatu yang sebelumnya tidak pernah mereka pikirkan.

BMT Beringharjo secara informal berdiri pada 31 Desember 1994 dan secara resmi didirikan bersamaan dengan 17 BMT lainnya di Indonesia pada tanggal 21 April 1995 di Yogyakarta oleh Menristek kala itu yaitu Bapak Prof. DR. Ing. BJ. Habibie. Kantor pertama BMT Beringharjo berada di pelataran Masjid Muttaqien Pasar Beringharjo Yogyakarta. Akhirnya pada tahun 1997 BMT Bina Dhuafa Beringharjo memiliki badan hukum Koperasi dengan nomor 157/BH/KWK-12/V/1997. Sejak saat itu hubungan kerja sama dengan Dompot Dhuafa Republika terus terjalin dengan erat, terlebih setelah adanya *Memorandum of Understanding* (MoU) kedua pada tanggal 10 Maret 2001. Pada saat itu Dompot Dhuafa Republika menyertakan modalnya pada BMT Bina Dhuafa Beringharjo.

Dukungan dana dari Dompot Dhuafa Republika membuat perkembangan BMT Beringharjo semakin baik. Pada tahun 2003 BMT Beringharjo memiliki kantor kedua yang terletak di jalan Kauman Yogyakarta dengan diperkuat oleh 42 karyawan dan aset per-Maret pada tahun 2003 yang mencapai 5,1 milyar rupiah.

Dipilihnya *brand mark* Bina Dhuafa sebagai implementasi kegelisahan yang sangat tinggi para pendirinya untuk bisa bertindak nyata meningkatkan pemberdayaan ekonomi kelas bawah yang seringkali dimanfaatkan oleh para tengkulak dan para pemodal dengan jalan yang tidak benar. Sektor ekonomi kelas bawah ini sering dilupakan dan tidak digarap oleh bmt-bmt umum dan konvensional.

Kalaupun akhirnya dipegang oleh BMT-BMT umum yang ada, umumnya para pelaku pasar di sektor ekonomi lemah ini seringkali terbentur oleh peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh bmt. Peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh bmt tersebut ternyata lebih banyak merugikan masyarakat kelas bawah. Dengan diterapkannya bunga yang sangat tinggi tanpa mau peduli apakah usaha seseorang berjalan atau tidak, tentu akan semakin memberatkan masyarakat dan itu ibarat “gali lubang tutup lubang”.

2. Visi dan Misi

Visi dicapai melalui :

- a. SDM yang visioner, kompeten, dan profesional serta memiliki komitmen nilai-nilai syari'ah
- b. Pertumbuhan & perkembangan usaha yang *profitable*
- c. Penerapan Sistem Manajemen berbasis nilai (*value base management*) & proses bisnis yang *accountable*.
- d. Produk Syari'ah yang Inovatif.

Misi yang dimiliki :

- a. Terus menghidupkan Lembaga Keuangan Syari'ah yang Sehat, Berkeadilan dan Menentramkan.
- b. Memberi kemanfaatan yang berkelanjutan kepada MITRA USAHA.

3. Tujuan

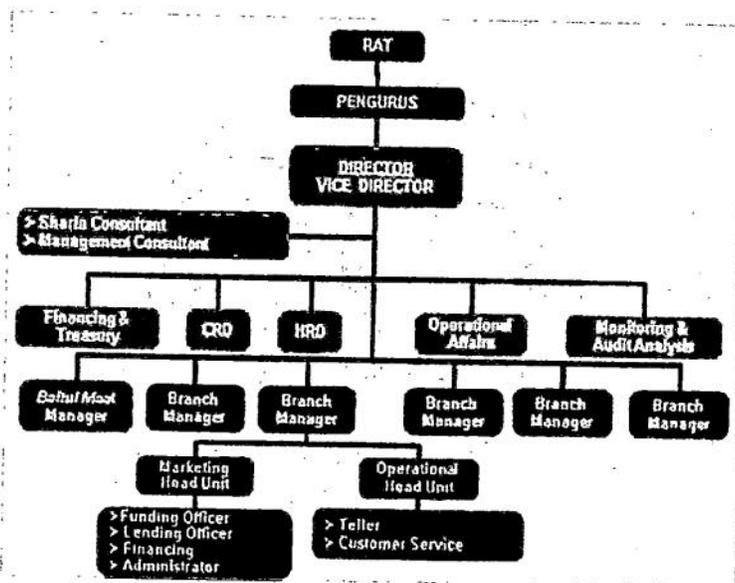
- a. Tercapainya Sisa Hasil Usaha yang mampu mendorong pertumbuhan perkembangan usaha.

- b. Peningkatan Produktivitas Usaha yang Maksimal.
- c. Peningkatan Kesejahteraan Karyawan.

4. Letak geografis

BMT Beringharjo Pusat berlokasi di Ring Road Barat Gamping Sleman Yogyakarta yang terletak dekat PMI, Pos Polisi Besar yang berada sekitar kawasan Industri yang berada di daerah Gamping. Kantor BMT Beringharjo juga memiliki tiga kantor cabang yang letaknya sangat strategis sehingga mudah diakses yaitu kantor 1 yang berada di Pabringen Masjid Muttaqien Beringharjo (belakang Pasar Beringharjo), kantor 2 di jalan Kauman no.14 dan cabang 3 di jalan Ahmad Yani no.60 (Malioboro) dimana letak ketiga kantor cabang ini berada di tempat yang strategis di yogyakarta.

5. Struktur Orginasasi



Gambar 1.2 (Bagan Organisasi BMT Beringharjo)

6. Job Diskripsi

Sama halnya dengan lembaga keuangan atau sebuah perusahaan lainnya BMT Beringharjo juga memiliki pemegang kekuasaan tertinggi yang disebut rapat anggota yang merupakan perangkat organisasi Koperasi yang memegang kekuasaan tertinggi dalam koperasi yang bertugas memutuskan segala hal yang berkepentingan mengenai sesuatu yang berhubungan dengan koperasi. Dapat dikatakan bahwa pemegang kuasa tertinggi pada BMT Beringharjo adalah Rapat Anggota Tahunan (RAT). Sedangkan dalam manajemen operasionalnya diduduki oleh direktur yang dibantu oleh wakil direktur, manajer dan atau kepala unit sebagai pengurus yang menjalankan fungsi eksekutif, dan atau pengelola usaha yang merupakan tenaga profesional yang diangkat oleh pengurus atas persetujuan rapat anggota

Tugas masing-masing personal pada struktur organisasi BMT Beringharjo:

a. Direktur

Tugasnya:

- 1) Membawahi masing-masing manajer cabang.
- 2) Bertanggungjawab terhadap RAT.
- 3) Berkerja sama dengan Wadir dalam mengembangkan BMT ke depan.
- 4) Mengadakan evaluasi terhadap kerja BMT dalam tingkat manajer.

b. Wakil Direktur

Tugasnya :

- Menggantikan peran Direktur jika berhalangan.
- Membawahi koordinasi manajer yang ada dibawahnya.
- Melakukan evaluasi terhadap kinerja manajer.

c. Konsultan Syariah dan Konsultan Manajemen.

Tugasnya :

- 1) Melakukan control terhadap kinerja syariah yang diberlakukan di BMT Beringharjo.
- 2) Memberikan pertimbangan manajemen terhadap rencana strategis yang hendak dilakukan oleh BMT Beringharjo.
- 3) Memutuskan masalah yang berkaitan dengan bidang syariah di lingkup BMT Beringharjo.

d. *Financing and Treasury*

Tugasnya :

- 1) Melakukan kerja sama eksternal dengan lembaga-lembaga keuangan baik bmt dan non bmt syariah.
- 2) Memberikan pertimbangan-pertimbangan atau keputusan persoalan yang berkaitan dengan neraca atau pun anggaran.
- 3) Melakukan control terhadap perkembangan kondisi keuangan kantor cabang.

e. CRD (Credit Remedial and Legal)

Tugasnya :

- 1) Melakukan pemantauan terhadap kantor cabang berkaitan dengan pembiayaan bermasalah.
- 2) Melakukan kerjasama dengan KP2LN dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.
- 3) Menerapkan prinsip 5C dalam setiap pembiayaan yang dilakukan oleh kantor area.

f. Human Resource Management (personalia)

Tugasnya :

- 1) Melakukan rekrutmen jika perusahaan membutuhkan karyawan baru.
- 2) Melakukan control terhadap kinerja karyawan.
- 3) Memberikan surat reward and punishment terhadap karyawan.

g. Operational Affairs (Manajer Umum)

Tugasnya :

- 1) Melakukan survey terhadap kebutuhan kantor berupa tempat, sarana dan prasarana kantor.
- 2) Melakukan up date data terhadap inventaris kantor.

- 3) Melakukan survey kelayakan bisnis jika BMT Beringharjo hendak melakukan ekspansi pasar.

h. Monitoring and Audit Analysis

Tugasnya :

- 1) Melakukan monitoring terhadap kepatuhan karyawan pada SOP.
- 2) Melakukan audit terhadap seluruh kantor cabang.
- 3) Memberikan rekomendasi untuk perbaikan pelaporan keuangan dari kantor pusat maupun cabang.

i. Manajer Maal

Tugasnya :

- 1) Melakukan pemberdayaan terhadap kaum dhuafa.
- 2) Observasi terhadap potensi ZIS.
- 3) Kerjasama dengan lembaga amil zakat dan empowering.
- 4) Pembinaan terhadap mitra yang “kering” terhadap sentuhan ruhiyah.

j. Manajer Cabang (Branch Manager)

Tugasnya :

- 1) Mengkoordinasi kelangsungan kantor cabang.
- 2) Bertanggungjawab terhadap progress pencapaian kantor cabang.

3) Melakukan inovasi dan kreasi untuk meningkatkan dan mencapai target.

k. *Marketing Head Unit (Kepala Bagian Marketing)*

Tugasnya :

Tugas secara umum Kabag Marketing adalah :

- 1) Mengkoordinasikan para staf dibawahnya : AO, FO, LO dan Administrasi Pembiayaan.
- 2) Monitoring dan supervisi terhadap para staf di bawahnya.
- 3) Membuat laporan bulanan

Data laporan yang harus dibuat adalah :

- 1) Laporan Mutaba'ah Ikhtiar Marketing (MIM) selama 3 bulan terakhir.
- 2) Produktifitas masing-masing AO.
- 3) Laporan Landing : realisasi pembiayaan, jumlah mitra yang direalisasi berdasarkan pada produk dan sektor usaha serta jumlah angsuran masuk.
- 4) Aktiva produktif.
- 5) Pendapatan bagi hasil dan mark up.
- 6) Pembiayaan bermasalah atau collectibilitas.
- 7) Membuat rekap bonus marketing.
- 8) Survey mitra di atas 5 juta.

- 9) Mengikuti rapat komite area dan pusat.
- 10) Membuat surat peringatan ke mitra yang bermasalah mulai dari SP 1 sampai dengan SP 3.
- 11) Membuat surat pernyataan penyerahan mitra bermasalah (pasca SP 3) ke pihak CRD.
- 12) Melaporkan hasil kerjanya ke Manajer Cabang.

l. Operational Head Unit

Tugasnya :

- 1) Membawahi Teller dan Customer Service.
- 2) Bertanggungjawab terhadap Manajer Cabang.
- 3) Melaporkan pencapaian-pencapaian keuangan tiap bulan ke Manajer Cabang.
- 4) Melaporkan target-target yang harus dicapai pada tiap bulannya.

m. Funding Officer

Tugasnya :

- 1) Mengecek dan melengkapi slip hari sebelumnya.
- 2) Memasukkan transaksi tabungan ke buku tabungan yang ditinggal di kantor dan transaksi angsuran ke kartu angsuran.
- 3) Melengkapi data formulir dari mitra : SPP, anggota, penabung.
- 4) Mempersiapkan slip-slip yang akan dibawa ke pasar.
 - a) Slip setoran.

b) Slip Pengambilan.

c) Slip Angsuran.

Persiapan yang dilakukan meliputi : menata, mengecap, menandatangani, menulis data isian yang diperlukan.

- 5) Meminta dan menghitung uang dari Teller untuk persiapan ke pasar, dengan nominal sesuai dengan kebutuhannya.
- 6) Menerima transaksi di pasar dengan mitra : tabungan, angsuran, dan pengambilan.
- 7) Membuat buku tabungan baru dari mitra (khusus kantor 1).
- 8) Memasukkan seluruh data ke *Paper Note/Money Report*, yang terdiri dari:
 - a) Kas dibawa
 - b) Tabungan
 - c) Angsuran Pokok
 - d) *Mark Up* atau Basil
 - e) Administrasi tabungan
 - f) Administrasi buku habis
 - g) Administrasi ganti buku
 - h) Administrasi realisasi
 - i) ZIS
 - j) Pengambilan

- k) Realisasi
- l) Cash Bon
- m) Kas Diserahkan
- n) Selisih lebih
- o) Selisih kurang

Sore Hari :

- 9) Menghitung uang dan penyusunan uang dari pasar sesuai dengan nominal
- 10) Menghitung slip berdasarkan jenis : tabungan, setoran, angsuran
- 11) Membalancenkan antara slip dengan fisik uang
- 12) Melengkapi data formulir/slip/anggota
- 13) Survey mitra di bawah 5 juta
- 14) Memberi rekomendasi SP 1 ke Kabag Marketing
- 15) Melakukan penjemputan tabungan mitra.
- 16) Bertanggungjawab terhadap Kepala Bagian Marketing.
- 17) Melaporkan hasil kerjanya ke kepala bagian marketing.
- 18) Melakukan prospek terhadap mitra potensial.
- 19) Melakukan penawaran untuk menyimpan dananya di BMT Beringharjo terhadap mitra potensial.

n. Lending Officer

Tugasnya :

- 1) Melakukan survey kelayakan bisnis terhadap mitra yang mengajukan pembiayaan di BMT Beringharjo.
- 2) Bertanggungjawab terhadap kepala bagian marketing.
- 3) Melakukan prospek terhadap mitra potensial untuk bekerjasama di bidang permodalan.
- 4) Memaintance terhadap mitra yang ada dibawah tanggungjawabnya.
- 5) Mengambil angsuran yang dibayarkan oleh mitra dan dijemput ke tempat usahanya.

o. Financing

Tugasnya :

- 1) Melakukan analisa pembiayaan.
- 2) Melakukan analisa keuangan termasuk budgeting.
- 3) Melaporkan kondisi keuangan terhadap manajer cabang.

p. Administrator

Tugas rutin administrasi pembiayaan adalah :

- 1) Mendata SPP masuk dan memberi informasi ke mitra apabila diperlukan.
- 2) Melengkapi, mengadministrasikan dan mempersiapkan SPP yang sudah masuk untuk dibawa ke rapat Komite Pembiayaan.

- 3) Mengikuti rapat komite pembiayaan dan mendokumentasikan hasilnya.
- 4) Mengkonfirmasi ke nasabah atau AO perihal dadual dan waktu realisasi.
- 5) Menjadwalkan realisasi di White Board.
- 6) Realisasi dan membuat akad.
- 7) Membacakan akad pembiayaan di hadapan mitra yang datang ke kantor cabang.
- 8) Melaporkan data keuangan untuk lending setiap minggunya.
- 9) Mendata mitra yang akan realisasi pembiayaannya.

q. Teller

Tugasnya :

- 1) Melayani mitra yang datang ke kantor cabang untuk transaksi.
- 2) Memcatat setiap transaksi yang berlangsung di kantor cabang.
- 3) Menginput data dari transaksi yang berlangsung setiap hari.

r. Customer Service

Tugasnya :

- 1) Melayani calon mitra yang datang ke kantor cabang.
- 2) Memberikan keterangan tentang produk dan layanan terhadap calon mitra.
- 3) Membuat buku tabungan bagi mitra baru.

- 4) Melakukan control terhadap transaksi yang dilakukan oleh Account Officer di lapangan dengan data computer yang ada di kantor.
- 5) Menginput bagi hasil dari simpanan mitra yang telah jatuh tempo.

B. Produk-produk BMT Beringharjo

1. Penghimpunan Dana

a. Simpanan

1) Simpanan *Mudharabah* Berjangka

Simpanan ini layaknya deposito yang tidak dapat diambil sewaktu-waktu sesuai dengan akad yang telah ditentukan di awal, yakni periode 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan. Dengan proporsi bagi hasil yakni:

MDA Jangka 3 bulan : nisbah 30%

MDA Jangka 6 bulan : nisbah 35%

MDA Jangka 12 bulan : nisbah 40%

2) Simpanan *Mudharabah* Biasa

1) Simpanan Qurban

Simpanan yang penarikannya diaqadkan untuk qurban.

Nisbah bagi hasil sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pendapatan BMT Beringharjo.

a) Simpanan Haji

Simpanan yang penarikannya diaqadkan untuk menunaikan ibadah haji. Nisbah bagi hasil sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pendapatan BMT Beringharjo.

b) Simpanan Pendidikan

Simpanan yang penarikannya diaqadkan untuk pendidikan. Nisbah bagi hasil sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pendapatan BMT Beringharjo.

c) Simpanan Walimahan

Simpanan yang penarikannya diaqadkan untuk walimah (pernikahan). Nisbah bagi hasil sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pendapatan BMT Beringharjo.

5) Simpanan Tamasya Mitra

Simpanan yang penarikannya diaqadkan untuk liburan atau berekreasi. Nisbah bagi hasil sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pendapatan BMT Beringharjo.

2. Penyaluran Dana

a. *Musyarakah (MSA)*

Musyarakah atau *Syirkah* ini berarti kerjasama antara Pihak I (BMT Beringharjo) sebagai pemodal dengan Pihak II (Mitra) sebagai pengelola, dimana Pihak I menyertakan modalnya pada usaha milik Pihak II. Antara Pihak I dengan Pihak II sama-sama mempunyai

modal. Pembagian hasilnya ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama. Untuk kerjasama ini grace periode-nya paling lama 2 (dua) tahun dengan pengembalian modal diangsur setiap bulan.

b. *Mudharabah (MDA)*

Mudharabah berarti kerjasama antara Pihak I (BMT Beringharjo) dengan Pihak II (Mitra). Pihak I memberikan modal kepada Pihak II sebagai pengelola usaha. Keseluruhan modalnya dari Pihak I, jadi Pihak II hanya bermodal skill atau keahlian. Pembagian hasilnya ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama. Biasanya untuk nisbah atau bagi hasil proporsi untuk Pihak I lebih besar. Grace periode-nya paling lama 1 (satu) tahun.

c. *Murabahah (MBA)*

Murabahah yaitu akad jual beli antara Pihak I (BMT Beringharjo) dengan Pihak II (Mitra). Pihak I menyediakan barang-barang kebutuhan anggota/mitra yaitu berupa barang-barang investasi usaha, elektronik maupun barang kebutuhan lain dengan pembayaran angsuran harian, mingguan atau bulanan. Grace periode-nya paling lama 2 (dua) tahun.

d. *Bai'u Takjiri (BAT)*

Bai'u Takjiri yaitu akad sewa beli atau dalam istilah asingnya Leasing antara Pihak I (BMT Beringharjo) dengan Pihak II (Anggota), dimana Pihak I menyewakan barang atau jasa kepada anggota/mitra

dengan pembayaran sewa secara tempo atau angsuran. Selama pembayaran sewanya belum selesai, maka status barang masih milik Pihak I (BMT Bina Dhuafa Beringharjo), dan setelah pembayaran selesai atau lunas, maka secara otomatis barang sudah menjadi milik Pihak II (Penyewa).

e. *Ijarah*

Adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

f. *Ijarah Muntahia Bi Tamlik (IMBT)*

Adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui upah sewa, dengan diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

g. *Qordul Hasan*

Qordhul Hasan yaitu akad pembayaran yang bersifat sosial, artinya jika realisasi pembiayaan Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah), maka Pengembaliannya juga Rp 100.00,- (seratus ribu rupiah) dengan jumlah angsuran sesuai kemampuan. Apabila yang bersangkutan tidak sanggup untuk membayar angsuran karena tidak mampu maka dana tersebut menjadi hak mereka. Pembiayaan ini diberikan kepada

masyarakat yang masuk dalam kriteria *asnaf* yaitu ; *fakir*, miskin, *ghorim*, dan *fisabililah*.

3. Penerapan Pembiayaan *Murabahah*

Berdasarkan hasil wawancara antara peneliti dengan pejabat BMT Beringharjo (Manajer/CRD/Notaris) didapatkan hasil sebagai berikut:

- Peneliti : Apa maksud dan tujuan penerapan dari pembiayaan *murabahah* ?
- BMT Beringharjo : Tujuan penerapan pembiayaan *murabahah* di BMT Beringharjo adalah untuk membantu mitranya mamenuhi kebutuhannya, menerapkan akad yang paling syar'i, jelas dan sederhana.
- Peneliti : Jenis pembiayaan (jual beli) apa saja yang dibiayai pada pembiayaan *murabahah* ?
- BMT Beringharjo : Asset kekayaan, barang elektronik dan kendaraan.
- Peneliti : Dalam bentuk apakah modal atau dana pembiayaan *murabahah* yang disalurkan ?
- BMT Beringharjo : Barang bukan uang.

Dalam pembiayaan *murabahah*, yang paling dominan di BMT Beringharjo adalah menggunakan jenis jual-beli *murabahah* biasa, dan hanya sedikit sekali bahkan dapat dikatakan hampir tidak ada yang

menggunakan *salam* dan *istihna'* karena pembiayaan murabahah adalah salah satu pembiayaan yang sederhana, jelas dan di anggap paling *syar'i* yang mayoritas digunakan untuk membiayai pembelian barang elektronik, kendaraan bermotor dan mesin-mesin pabrik tertentu yang sudah terdapat unitnya di pasaran sehingga mitra hanya perlu melampirkan spesifikasi dari barang yang diinginkan kepada *account officer* yang bertanggungjawab atas penyaluran dana sebagai perantara awal apabila mitra akan mengajukan pembiayaan *murabahah* yang mana selanjutnya pengajuan pembiayaan tersebut akan dirapatkan dengan dewan komite lainnya menyangkut diterima atau ditolaknya pembiayaan tersebut dengan mempertimbangkan segala persyaratan dan ketentuan yang telah ditentukan.

4. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Berdasarkan hasil wawancara untuk mengetahui bagaimana skema pembiayaan *murabahah*, mitra harus memenuhi syarat dan ketentuannya, antara lain :

- Peneliti : Apa saja syarat administrasi pengajuan pembiayaan murabahah di BMT Beringharjo?
- Pejabat BMT Beringharjo : Syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi yakni:

- a) Pengisian aplikasi (form pembiayaan *murabahah*).
- b) Fotokopi KTP
- c) Fotokopi surat nikah
- d) Fotokopi KK
- e) Fotokopi slip gaji (karyawan) / laporan bulanan (pedagang)
- f) Melampirkan spesifikasi barang

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* adapun persyaratan atas permohonan pembiayaan *murabahah* ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh mitra agar bisa mendapatkan pembiayaan dari BMT Beringharjo, yaitu sebagai berikut:

a. Persyaratan umum

- 1) Mengajukan permohonan tertulis (pengisian aplikasi).
- 2) Persyaratan dokumen teknis (spesifikasi barang).
- 3) Jaminan yang diberikan mitra kepada pihak BMT Beringharjo.

Berikut ini uraian tentang penyaluran pembiayaan *murabahah* di BMT :

- 1) Mitra wajib membuka tabungan dengan tujuan supaya calon mitra memiliki ikatan dengan BMT Beringharjo.
- 2) Mitra mengajukan permohonan pembiayaan

- 3) Menganalisis dengan melihat pengalokasian dana yang akan diperoleh nantinya.
- 4) Verifikasi data dan *site visit* dalam hal ini untuk mengecek kelengkapan, kewajaran dan akurasi data yang diberikan calon mitra atau pemohon melalui *survey*. Verifikasi data melalui: *check list* dan *cross check* informasi data dan konfirmasi kepada pihak terkait seperti kepada keluarga, tetangga, sesama pengusaha, rekanan usaha, dan ustadz (mu'alim) setempat dan atau karena calon mitra sudah dikenal dengan sangat baik oleh pejabat BMT Beringharjo.

5. Tahap Persetujuan Pembiayaan

Secara garis besar dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dan pejabat BMT Beringharjo maka dapat disimpulkan bahwa setelah terkumpulnya data mitra yang melakukan pengajuan pembiayaan menggunakan akad *murabahah* hingga proses penentuan realisasi maka BMT Beringharjo kemudian akan melakukan rapat komite.

Realisasi atau persetujuan pembiayaan dilakukan oleh *account officer* atau bagian Komisararis dimana mekanisme yang digunakan dengan cara harus memperhatikan hasil analisis dan usulan analisis, keputusan yang berbeda dengan usulan analisis yang harus dijelaskan secara tertulis oleh pemutus pembiayaan (rapat komite) dan persetujuan atau penolakan pembiayaan harus disampaikan secara tertulis kepada pemohon

pembiayaan. Dalam persetujuan ini BMT Beringharjo selaku *BMT Beringharjo* dan mitra selaku *mitra* akan membicarakan hal-hal penting sebagai berikut:

- a. Spesifikasi mengenai barang yang akan diperjual-belikan yang disesuaikan dengan kemampuan mitra untuk selanjutnya digunakan nantinya.
- b. Jangka waktu pembiayaan
- c. Ketentuan barang: segala sesuatu (benda) yang diinginkan mitra harus memenuhi syarat yang *syar'i*.
- d. Pembagian margin yang ditentukan oleh BMT Beringharjo sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak.
- e. Teknik pengambilan: pembayaran kembali berdasarkan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dan telah disepakati bersama antara BMT Beringharjo dan mitra atau mekanisme lain yang ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
- f. Jaminan: mitra menyerahkan jaminan kepada BMT Beringharjo dengan tujuan supaya ketika wanprestasi maka pihak bmt bisa menyita barang yang dijadikan jaminan. Hal ini dilakukan untuk menghindari mitra yang tidak jujur. Jaminan yang digunakan adalah jaminan bergerak dan surat-surat berharga yang dimiliki mitra.
- g. Realisasi: proses pencairan dana setelah memperoleh keputusan dari rapat komite pembiayaan.

C. Penerapan Pembiayaan *Murabahah* di BMT Beringharjo

1. Sistem dan prosedur penerapan pembiayaan *murabahah*

Pada umumnya lembaga keuangan lainnya baik lembaga keuangan makro dan mikro tidak hanya memiliki prosedur penghimpunan, akan tetapi juga memiliki prosedur pembiayaan yang justru sebagai ujung tombak bertahannya suatu lembaga keuangan. BMT Beringharjo juga memiliki prosedur pembiayaan yang tertulis dan secara sistematis telah dijelaskan didalamnya tentang langkah-langkahnya. Beberapa pihak yang terkait langsung dengan proses penyaluran pembiayaan kepada mitra pada BMT Beringharjo, yaitu: *Account Officer*, Kepala Bagian Marketing, Kepala Bagian Operasional, Manajer, Kepala Bagian Legal dan Analisis Pembiayaan (Jika Pembiayaan berkisar 50 juta ke atas).

- Peneliti : Bagaimanakah sistem dan prosedur *murabahah* ? Apakah yang menjadi pertimbangan BMT Beringharjo untuk menerima atau menolak pembiayaan *murabahah* tersebut ?
- BMT Beringharjo : Ada beberapa hal yang harus dipenuhi kedua pihak

1. Sistem : Mitra mengisi form permbiayaan dan persyaratan lainnya

2. Prosedur : AO melakukan survey barang dan analisa kemampuan calon mitranya. Setelah itu BMT Beringharjo memesan dan membeli barang ke *supplier* kemudian BMT membuat akad dan setelah barang sah menjadi milik BMT, *supplier* akan mengirim barang ke nasabah.
 - a. Menerima : AO menganalisa kemampuan 5C dan analisa jaminaan
 - b. Menolak : AO menganalisa kemampuan 5C dan apabila barang yang dibiayai tidak syar'i

Dalam prosedur tersebut juga telah terdapat pengendalian dalam proses keputusan pemberian pembiayaan diantaranya tersdapat proses analisa terhadap permohonan pembiayaan calon mitra, seperti di bawah ini:

- a. Prosedur permohonan pembiayaan

Mitra pembiayaan *murabahah* baik perseorangan maupun kelompok haruslah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Namun dalam hal penelitian yang peneliti lakukan, BMT Beringharjo mayoritas memiliki mitra pembiayaan *murabahah* perseorangan.

Prosedur pembiayaan diawali dengan pengajuan permohonan pembiayaan yang harus dilalui oleh debitur, yaitu calon mitra datang ke kantor BMT Beringharjo untuk

menemui *Account Officer* yang kemudian melakukan wawancara singkat perihal, diantaranya :

- a) Tujuan pengajuan pembiayaan
- b) Jenis barang yang diinginkan
- c) Spesifikasi objek barang
- d) Harga barang
- e) Jangka waktu pembiayaan yang akan diperoleh

Dari hasil wawancara singkat tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa barang yang diinginkan mitra barang (objek) yang akan dibiayai tersebut halal atau haram, letak objek tersebut dekat atau jauh, jumlahnya dipasaran menyangkut mudah atau sulit didapatkan dan karakter mitra.

b. Prosedur analisa pembiayaan

- 1) Pengumpulan data dari hasil pengajuan mitra dan rapat komite.
- 2) Analisa kelatakan 5C : *Character, Capacity, Collateral, Capital, Condition of Economy*

Analisa pembiayaan ini dilakukan bertujuan untuk :

- a) Untuk menganalisa kelayakan mitra sesuai standar 5C
- b) Untuk menekan risiko tidak terbayarnya pembiayaan

- o
- c) Untuk memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan akan kembali/dilunasi sesuai kesepakatan pada akad.
 - d) Untuk memperoleh dasar yang seksama (tepat) dalam memberikan pembiayaan yang layak.

Analisa yang dilakukan dalam menganalisa pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh BMT Beringharjo adalah menggunakan prinsip 5C, dimana dalam menentukan prinsip-prinsip tersebut akan dijelaskan lebih rinci, sebagai berikut:

Pertama, Karakter (*Character*) yakni penilaian mengenai sifat atau watak mitra yang mengaulkan pemniayaan.

Kedua, Kemampuan (*Capacity*) adalah kemampuan mitra untuk menjalankan usahanya dan mengembalikan pinjaman yang telah diambil/digunakan.

Ketiga, Modal (*Capital*) adalah jumlah modal yang dibutuhkan mitra dalam pengajuan pembiayaan.

Keempat, Jaminan (*collateral*) merupakan jaminan yang dimiliki secara sah oleh mitra yang kemudian dberikan kepada pihak bmt.

Kelima, Kondisi perekonomian (*Condition of Economic*) ialah keadaan usaha yang dimiliki mitra tersebut prospek atau tidak, sehingga pihak BMT dapat menganalisa kondisi keuangan si peminjam (mitra).

Dalam hal penerapan pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di BMT Beringharjo dalam proses kegiatan usahanya pastilah ditemukan masalah atau kendala yang mengganggu jalannya usaha atau kegiatan operasionalnya. Maka dari itu peneliti berusaha menemukan masalah yang timbul dan memaparkan bagaimana cara BMT Beringharjo dalam menyelesaikan permasalahan yang ada

c. Prosedur realisasi pembiayaan

Sampai pencairan pembiayaan *murabahah* (barang yang diperjual-belikan)

AO: *Account Officer*

CRD : *Credit Remedial Development*

Anggota Rapat Komite : AO, KaBag Operasional, Adm.

Pembiayaan, Manajer dan CRD

Apabila BMT Beringharjo tidak bisa merealisasi permohonan mitra maka mitra akan diberikan keputusan penolakan melalui musyawarah.

Persetujuan pembiayaan dilakukan oleh *Account Officer* dan pejabat tinggi BMT beringharjo lainnya jika pembiayaan yang diajukan 50 juta ke atas, dengan mekanisme sebagai berikut:

- 1) Memperhatikan dan mendiskusikan hasil analisa dan usulan analisa
- 2) Persetujuan atau penolakan pembiayaan harus disampaikan secara langsung.

Setelah dilakukan analisa kelayakan maka didapatkan hasil survey, jika dianggap layak, BMT Beringharjo akan mempersiapkan akad dan realisasi atas pembiayaan yang diajukan mitra. Selain itu, proses realisasi pembiayaan diikuti dengan biaya-biaya yang dikenakan BMT Beringharjo kepada mitra (mitra).

d. Prosedur pembayaran dan pelunasan

Pembayaran pembiayaan dilakukan berdasarkan jadwal pembayaran angsuran yang telah ditentukan dan telah disepakati bersama antara BMT Beringharjo dan mitra atau mekanisme lain yang ditetapkan pada awal akad *murabahah*. Sebagaimana berdasarkan hasil wawancara di bawah ini:

- Peneliti : Bagaimanakah sistem dan prosedur pembayaran dan pelunasan pembiayaan murabahah ?
- BMT Beringharjo : Menggunakan sistem *flat* dengan angsuran/bulan.

Proses pelunasan pembiayaan diselesaikan sesuai dengan akad yang disetujui/ditandatangani di awal akad dimana pembayaran adalah jumlah harga pokok barang ditambahkan dengan margin yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam akad pembiayaan *murabahah*.

e. Prosedur penyaluran

Dalam hal menyalurkan pembiayaan *murabahah*, BMT Beringharjo menyalurkan dananya dalam bentuk barang kepada mitranya dengan menggunakan teknik analisa pembiayaan. Proses menganalisa pembiayaan yang diajukan oleh mitra adalah dengan mengumpulkan, memeriksa dan memahami dokumen atau data yang diberikan untuk kemudian dipelajari oleh pihak BMT Beringharjo bahwa pembiayaan tersebut layak atau tidak untuk direalisasi dengan mempertimbangkan bebrapa kondisi pada mitra mampu atau tidaknya dalam mengembalikan dana sesuai dengan kesepakatan di awal akad. Setelah direalisasi maka selanjutnya

BMT Beringharjo memesan dan membeli barang ke *supplier* kemudian BMT membuat akad dan setelah barang sah menjadi milik BMT, *supplier* akan mengirim barang ke nasabah.

f. Prosedur pengawasan/*monitoring* : apabila pembiayaan yang diajukan mitra telah disetujui dan telah diberikan kepada mitra maka pihak BMT Beringharjo wajib *memonitoring* atau mengawasi pembiayaan yang telah diberikan oleh BMT Beringharjo kepada mitra, hal ini dilakukan untuk mengawasi apakah:

- 1) Penggunaan barang telah sesuai dengan ketentuan akad (barang yang telah diperoleh adalah barang yang sesuai ketentuan *syar'i*)
- 2) Untuk melihat ketetapan besaran pokok dan margin (*mark up*) sesuai dengan kesepakatan pada awal akad.
- 3) Mengawasi perkembangan pendapatan mitra apakah mengalami penurunan atau tidak (memaintain keadaan keuangan mitra).

Contoh kasus yang disamarkan: salah satu kasus yang sudah diteliti telah ditemukan adanya seorang mitra dengan identitas yang disamarkan yaitu Pak Roger adalah seorang perantau dari pulau Sumatera yang menjalankan usaha di Yogyakarta dan sudah beberapa

tahun tinggal menyewa/mengontrak di daerah kota Yogyakarta yang merupakan salah satu mitra BMT Beringharjo, pada awalnya beliau mengajukan pembiayaan *murabahah* yang dimaksudkan untuk membeli kendaraan bermotor guna mempermudah dalam menjalankan usahanya. Setelah memenuhi segala persyaratan dan ketentuan yang telah disepakati bersama dengan pejabat BMT Beringharjo maka akhirnya pembiayaan *murabahah* yang diajukan akhirnya direalisasi oleh BMT Beringharjo.

Pak Roger mengajukan pembiayaan *murabahah* sebesar Rp. 7.000.000 dengan jangka waktu 2 (dua) tahun. Setelah mendapatkan kendaraan bermotor yang diajukannya maka sesuai dengan kesepakatan Pak Roger harus melunasi pembayaran yang dilakukan secara angsuran per bulan selama kurun waktu 2 tahun. Seiring dengan berjalannya waktu Pak Roger telah membayar angsuran setiap bulannya, namun karena alasan yang tidak diketahui maka Pak Roger telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan tidak melunasi kewajibannya untuk mengangsur pembiayaan yang telah diberikan oleh BMT Beringharjo. Setelah diperingatkan dengan surat peringatan (SP) secara berkala yakni sebanyak 3 (tiga) kali, namun Pak Roger tidak menunjukkan itikad baiknya sehingga pihak BMT Beringharjo yang berwenang mendatangi ke tempat tinggalnya, setelah dilakukan survey ternyata Pak Roger sudah tidak berada di kediamannya dan

semua harta bendanya telah dibawa pergi tanpa meninggalkan jejak yang dapat dilacak.

Karena hal tersebut maka BMT Beringharjo melakukan survey dan *cross check* dengan tetangga, rekan kerja dan pihak terkait lainnya atas keadaan dan keberadaannya, karena dilansir tidak dapat ditemukan dan bahkan mungkin apabila ditemukan akan menimbulkan masalah baru yakni pengeluaran biaya lebih besar dibandingkan jumlah angsuran yang belum terbayar dengan tujuan untuk pengejaran melalui kepolisian atau pihak ketiga maka BMT Beringharjo dengan terpaksa mengikhlaskan dan melakukan penghapusbukuan (*Write off*) atas nama Pak Roger. Dengan adanya kasus di atas maka BMT Beringharjo harus lebih cermat dan bijak dalam melakukan pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan analisa yang lebih akurat

2. Upaya penerapan pembiayaan *murabahah* yang mengalami keterlambatan (macet) melunasi angsuran

Melalui wawancara yang telah dilakukan peneliti maka hasil dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

- Peneliti : Apakah upaya yang dilakukan BMT Beringharjo dalam hal menangani keterlambatan pelunasan angsuran ?

- BMT Beringharjo : Cara mengatasinya adalah memberikan/mengedarkan surat peringatan.

Dalam hal melakukan pembiayaan *murabahah* BMT Beringharjo mengalami kendala berupa pembiayaan bermasalah, yakni mengenai masalah keterlambatan dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran. Berdasarkan masalah yang muncul maka BMT Beringharjo mengeluarkan surat peringatan kepada mitranya yang melakukan keterlambatan atau bahkan kemacetan dalam melunasi pembiayaan *murabahah* yang diberikan. Adapun cara-cara yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Surat pemberitahuan keterlambatan pembayaran

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh mitra dapat dijadikan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran, apabila mitra belum melakukan pembayaran angsuran, maka akan keluar laporan keterlambatan pembayaran dari computer Administrasi pembiayaan atas nama mitra. Laporan keterlambatan ini akan diserahkan oleh administrasi pembiayaan ke bagian marketing, yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan pemberitahuan dengan keterlambatan ini kepada mitra melalui telepon dan surat pemberitahuan.

Pemberitahuan melalui surat dilakukan satu kali dalam sebulan pertama. Sedangkan pemberitahuan melalui telpon dilakukan satu kali dalam seminggu selama satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran, atau secara langsung ditemui ketika proses transaksi penarikan tabungan yang biasa dilakukan setiap harinya oleh marketing yang bertanggungjawab atas pembiayaan yang diberikan pada mitra tersebut.

Apabila mitra telah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama akan tetapi belum menunjukkan itikad baiknya maka BMT Beringharjo akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak BMT Beringharjo sendiri kepada mitra untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran pembiayaan *murabahah*.

Hal ini dilakukan selama satu bulan kedua, dengan tempo kedatangan satu kali dalam satu minggu. Pada tahap ini BMT Beringharjo akan memberikan catatan pada aplikasi pembiayaan mitra berupa penurunan status mitra menjadi pembiayaan dalam pengawasan khusus.

b. Surat Peringatan

Namun apabila telah lewat satu bulan dari semenjak diberikannya surat teguran tersebut, mitra belum menunjukkan itikad baik menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran pembiayaan *murabahah* maka BMT Beringharjo akan mengirimkan surat peringatan (SP). Surat peringatan ini termasuk dalam kategori teguran keras, dengan itu BMT Beringharjo akan menurunkan status pembiayaan mitra, surat pemberitahuan ini diberikan sebanyak tiga kali selama tiga minggu dengan cara :

- 1) BMT Beringharjo akan memberikan surat peringatan pertama (SP 1) kepada mitra, dengan dikeluarkannya SP 1 ini maka status pembiayaan mitra akan diturunkan dari pembiayaan dalam perhatian khusus menjadi kurang lancar. Pada tahap ini BMT Beringharjo mulai melakukan tindakan yang bersifat preventif terhadap mitra, terutama berkenaan dengan objek jaminan pembiayaan. Hal ini dapat dimengerti karena objek jaminan pembiayaannya adalah fidusia benda bergerak (kendaraan bermotor) artinya keberadaan dan penguasaan benda secara ekonomis masih pada mitra. BMT Beringharjo akan melakukan pengawasan dan pemeriksaan yang lebih ketat terhadap arus penjualan

dan penggantian benda jaminan tersebut. Hal ini dilakukan untuk meminimalkan risiko kemungkinan adanya itikad buruk dari mitra atas pengalihan benda atau atas hasil pengalihan benda jaminan fidusia tersebut. Risiko tersebut dapat berupa tidak tercantunya benda jaminan fidusia dengan benda yang setara nilainya, atau dapat berupa pengalihan hasil penjualan benda jaminan fidusia tersebut yang tentunya akan merugikan pihak BMT Beringharjo sebagai pemberi pembiayaan.

- 2) Satu minggu setelah dikirimkannya SP 1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari mitra untuk menyelesaikan kewajibannya maka BMT Beringharjo akan menerbitkan SP 2. Pemberian SP 2 menyebabkan BMT Beringharjo menurunkan lagi status mitra dari pembiayaan kurang lancar menjadi pembiayaan yang diragukan.
- 3) Tenggang satu minggu setelah SP 2 dikirimkan dan mitra belum juga menanggapi dengan sikap, maka selanjutnya BMT Beringharjo akan mengeluarkan SP 3.

Dengan dikeluarkannya SP 3 ini, maka BMT Beringharjo akan menurunkan status pembiayaan mitra dari pembiayaan yang diragukan menjadi pembiayaan macet. Dengan pemberian status pembiayaan

macet pada mitra, maka BMT Beringharjo akan melakukan tindakan pengamanan terhadap aset yang menjadi jaminan pembiayaan. Karena dalam perjanjian ini yang menjadi jaminan pembiayaannya adalah fidusia benda bergerak, dimana benda tersebut memang untuk dipergunakan dalam melakukan kegiatan sehari-hari yang dinyatakan bebas digunakan oleh mitra sebagai pemberi fidusia (pemilik benda) berdasarkan Undang-Undang No. 42 tahun 1999 Pasal 1 ayat 1 tentang Jaminan Fidusia yakni fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Maka tindakan yang dilakukan BMT Beringharjo adalah meminta mitra untuk menghentikan seluruh transaksi pengalihan atau penjualan objek jaminan fidusia tersebut seperti tertuang dalam Undang-Undang No. 42 tahun 1999 Pasal 23 ayat 2 tentang Jaminan Fidusia yaitu "Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia". Namun kenyataannya mitra tersebut telah membawa pergi benda jaminan yang telah dijaminkan tanpa sepengetahuan pihak BMT Beringharjo. Untuk

penjelasan upaya dalam menindaklanjuti pembiayaan bermasalah yang sudah memasuki zona eksekusi jaminan fidusia akan lebih dijabarkan di bagian selanjutnya.

Hadis Nabi riwayat jama'ah:

... مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ

“ *Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...* ”

Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

أَبِي الْوَاجِدِ يُجِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ

“ *Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.* ”

D. Analisa Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* di BMT Beringharjo

1. Penerapan jaminan dalam pembiayaan *murabahah*

Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang paling banyak dibiayai dalam suatu lembaga keuangan karena sifat akadnya yang sederhana dan jelas mengenai jenis barang, jumlah barang, harga dan spesifikasi barang yang akan dibiayai sehingga mempermudah terjadinya kesepakatan di antara BMT Beringharjo dan mitra.

Namun demikian, layaknya pembiayaan lainnya, pembiayaan *murabahah* juga menggunakan jaminan sebagai alat kepercayaan yang

harus dilampirkan sehingga BMT Beringharjo merasa aman akan pengembalian dana yang telah dikeluarkan untuk pembelian barang tersebut.

Sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murahahah*. Dalam Fatwa DSN dijelaskan bahwa jaminan dalam pembiayaan *murabahah* dibolehkan agar mitra serius dengan pesannya, BMT Beringharjo dapat meminta mitra untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Sebagaimana hasil wawancara yakni sebagai berikut :

- Peneliti : Bagaimanakah aplikasi jaminan pembiayaan murabahah di BMT Beringharjo ?
- BMT Beringharjo : Adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu syarat yang wajib.
- Peneliti : Terkait dengan produk pembiayaan murabahah yang ada di BMT Beringharjo, jaminan apa yang digunakan dalam pembiayaan murabahah ?
- BMT Beringharjo : Kartu pasar, tabungan, kendaraan, rumah, asset, tabungan.

Pada pelaksanaan pembiayaan *murabahah*, pihak BMT Beringharjo menerapkan jaminan seperti halnya lembaga keuangan

lain yakni bank konvensional maupun bank syariah lainnya adapun alasan penggunaan jaminan adalah:

- 1) Mitra tetap amanah atas pembiayaannya.
- 2) Untuk meyakinkan bahwa mitra telah memenuhi ketentuan dan syarat yang telah disepakati di awal akad.
- 3) Apabila mitra melakukan cidera janji maka pihak BMT Beringharjo dapat menindak lanjuti mitra bermasalah tersebut.

2. Kendala Penerapan Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Beringharjo

Dalam menerapkan adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah*, BMT Beringharjo juga mengalami beberapa kendala, di antaranya sebagai berikut:

a. Cidera janji (wanprestasi)

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yakni “wanprestatie” yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditentukan dalam perikatan baik perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Dalam menentukan debitur melakukan wanprestasi atau tidak, maka perlu ditentukan keadaan bagaimana seorang debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak melakukan kewajibannya. Keadaan tersebut meliputi :

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini debitur melaksanakan apa yang telah ditentukan undang-undang, tetapi tidak sebagaimana semestinya menurut kualitas yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat dalam memenuhi ketepatan waktu.
- 4) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Peristiwa cidera janji adalah suatu situasi dimana salah satu pihak melakukan hal yang tidak boleh dilakukan, melakukan perjanjian namun tidak sesuai kesepakatan dan melakukan hal-hal lain yang melanggar perjanjian seperti yang telah dijelaskan di atas sehingga merugikan pihak lainnya dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* yang telah disepakati bersama di awal akad.

Beberapa faktor yang melatarbelakangi adanya cidera janji tersebut ialah sebagai berikut :

- Peneliti : Apa kendala-kendala yang dihadapi BMT Beringharjo perihal jaminan pada pembiayaan murabahah ?
- BMT Beringharjo : Jaminannya milik orang lain (maksimal milik ortu dan anak), lokasi jaminan (tanah) tidak salesable (deket kuburan, tanah di tengah2 tanah orang lain).

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan salah satu kasus yang ada di BMT Beringharjo adalah terdapat beberapa mitra yang melalaikan janjinya dengan membawa pergi barang jaminan dan menjualnya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan/pemberitahuan sebetulnya kepada pihak BMT Beringharjo selaku pemegang kuasa barang jaminan yang telah dijaminan tersebut. Selain kasus di atas juga terdapat kasus lainnya yang juga merugikan pihak BMT Beringharjo seperti, adanya perubahan kondisi fisik yang sangat nampak/signifikan dimana kondisi awal dan kondisi akhir perjanjian yang telah melebihi analisa penyusutan yang telah dilakukan sebelumnya.

3. Upaya dan Solusi Permasalahan pada Penerapan Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan *Murabahah*

Dari hasil penelitian didapatkan kesimpulan mengenai alasan BMT Beringharjo menggunakan Jaminan Fidusia dan fungsinya

dalam menyelesaikan masalah akan peristiwa cedera janji, yakni sebagai berikut :

- Peneliti : Apa yang menjadi dasar pihak BMT beringharjo dalam menggunakan jaminan fidusia?
- BMT Beringharjo : untuk mendapatkan kepastian hukum melalui UU Kapolri, UUJF dan Peraturan MenKeu.
- Peneliti : Apakah jaminan tersebut dibuat secara otentik ? dan didaftarkan ?
- BMT Beringharjo : Iya, dibuat oleh BMT Beringharjo yang kemudian dilegalkan oleh notaris dan didaftarkan oleh KemenKumHam.

Adanya permasalahan ataupun kendala dalam penerapan jaminan pada pembiayaan *murabahah* khususnya mengenai jaminan fidusia maka, BMT Beringharjo memiliki beberapa solusi dari kendala-kendala yang muncul, antara lain:

Dalam penyelesaian terjadinya peristiwa cedera janji (wanprestasi) yang dimaksud disini adalah dimana mitra membawa pergi barang jaminan dan menjualnya pada pihak lain sehingga dapat dikatakan bahwa unit hilang. Maka dari itu berdasarkan sistem dan prosedur penyelesaian masalah tersebut pihak BMT Beringharjo

melakukan beberapa proses dalam hal mencegah dan menyelesaikannya melalui cara-cara, sebagai berikut:

a. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan jaminan fidusia adalah perbuatan hukum dari dibuatnya perjanjian pokok yang berupa perjanjian pembiayaan atau perjanjian utang. Pembuatan akta jaminan fidusia sampai dilakukan pendaftaran di kantor pendaftaran fidusia dengan mendapat sertifikat fidusia. Pembebanan jaminan fidusia sebagaimana tertuang pada Pasal 4 sampai 10 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang memuat beberapa tahapan dalam proses pembuatan akta dan sertifikat jaminan fidusia yang berisi semua ketentuan pemberi dan penerima jaminan fidusia berdasarkan akta notariil hingga pengalihan jaminan fidusia dan segala hal yang menyangkut pada pembebanan jaminan fidusia.

b. Objek Jaminan Fidusia

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 ayat (1) yakni “pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.” Yang dimaksud benda (objek jaminan fidusia) berdasarkan Pasal tersebut adalah benda

bergerak, benda tidak bergerak, kusus yang berupa bangunan yang tidak bisa dibebani dengan hak tanggungan dan harus bisa dimiliki dan dialihkan (J.Satrio, 2002:179).

c. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang berbunyi:

- 1) Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan.
- 2) Dalam hal Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Sehingga dapat disimpulkan bahwasanya benda yang dibebani Jaminan Fidusia harus didaftarkan baik sebelum dan setelah terjadinya sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari dan bermaksud untuk mencegah hal yang menyulitkan nantinya dalam hal pengeksekusian benda jaminan tersebut yang dimaksud di atas.

d. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia

Menurut Pasal 14 melalui terbitnya sertifikat fidusia maka apabila mitra melakukan wanprestasi maka berdasarkan Pasal 15 ayat (3) yakni “Apabila debitor cidera janji, Penerima

Fidusia mempunyai hak menjual benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri” yang diperkuat dengan Pasal pendukung lainnya yaitu Pasal 29 maka proses eksekusi benda jaminan tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dan apabila selama proses pengekskusion benda jaminan ketika dijual mendapatkan nilai lebih maka sisa penjualan harus dikembalikan kepada mitra yang termaktub dalam Pasal 34 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Proses pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia dilakukan berdasarkan Pasal 14 sampai 19 Peraturan Kapolri Nomor 8 tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia sebagai pihak ketiga yang ditunjuk oleh BMT Beringharjo (Penerima Fidusia).

- Peneliti : Bagaimana penggunaan jaminan pada pembiayaan murabahah yang bermasalah di BMT Beringharjo ?
- BMT Beringharjo : barang yang dibeli diminta kembali untuk dijual (kondisional), mitra diminta untuk menjual barang jaminan (musyawarah) dan BMT dengan memberikan tenggang waktu, jalan terakhir eksekusi (lelang).

- Peneliti : Apa yang akan dilakukan BMT Beringharjo apabila benda jaminan lenyap karena nasabah melarikan diri ketika belum melunasi pembiayaannya ?
- BMT Beringharjo : Dilaporkan ke pihak yang berwajib dengan pasal penggelapan.

Berdasarkan beberapa pasal di atas dan juga didukung oleh hasil dari wawancara bahwasannya pada kasus ini mitra bermasalah tersebut telah melarikan diri ke luar kota dan barang jaminan yang telah dijaminkan di BMT Beringharjo sudah lenyap/hilang sehingga tidak dapat dieksekusi dan akhirnya diberlakukanlah sistem penghapusbukuan (*Write Off*).