BAB III

PEMBERIAN UANG MUKA KPR DENGAN AKAD *WAKALAH* DI BMT. MUDA SURABAYA

A. Profil Umum BMT MUDA

1. Sejarah berdirinya BMT MUDA Kedinding Surabaya

Gagasan pendirian BMT MUDA diawali dari ide salah seorang alumnus Master of economics International Islamic University Malaysia (IIUM), yakni Shochrul Rohmatul Ajija. Dengan mengajak beberapa kolega yang sama-sama alumni Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan bisnis Universitas Airlangga, yakni Suhardianti Endi Akhsani dan Yusifa Nur Aulia, akhirnya mereka bisa merumuskan pendirian sebuah BMT dengan nama Mandiri Ukhuwah Persada atau yang disingkat dengan BMT MUDA. Semangat yang pantang menyerah mendorong ketiga perempuan tersebut berhasil meyakinkan para pendiri awal.

Desember 2011 menjadi bulan bersejarah bagi rintisan pendirian BMT MUDA. Pada waktu itu telah mampu terhimpun 48 pendiri BMT MUDA, dengan berkumpulnya pendiri tersebut, mereka sepakat untuk segera mengadakan grand launching pada tanggal 7 januari 2012 sebagai awal kegiatan pra operasional BMT. Bapak H. Karjadi Mintaroem, selaku pembina BMT MUDA yang meresmikan dibukanya operasional BMT MUDA yang diselenggarakan di depan kantor BMT MUDA, Jalan Kedinding Lor Gang Tanjung 49 Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Motto BMT MUDA, yakni "Berdaya, Mandiri, Sejahtera" Semakin memantapkan para pendiri bahwa dengan ijin Allah mereka memulai kiprah dari langkah kecil membangun negeri ini.

Di tangan H. Sunoyo, S.Sos selaku Manager Utama, BMT MUDA mampu melejit di luar perkiraan awal. Badan Hukum Koperasi BMT Muda skala Jatim telah didapat pada bulan Mei 2012.[1] BMT MUDA mendapat tawaran dari PT. Jamsostek Persero cabang karimunjawa Surabaya untuk dana kemitraan UMKM yang sebelumnya gagal dilaksanakan untuk BMT yang lain. Awalnya ketua BMT MUDA merasa ragu untuk menerima tawaran tersebut, terlebih PT. Jamsostek adalah perusahaan milik negara yang masih dikelola secara konvensional. Sementara, BMT MUDA adalah lembaga keuangan mikro yang komitmen dengan syariah. Ketua BMT MUDA meminta saran dan pertimbangan dari beberapa pihak yang lebih mengerti tentang syariah.

Pertimbangan dalam menerima kerjasama ini adalah asas kemaslahatan *(maqasid syariah).* Hal ini dikarenakan, dana kemitraan dari PT. Jamsostek tersebut adalah digunakan untuk merangkul para pengusaha mikro yang sering terbelit hutang dengan rentenir. Selain itu, dengan adanya program kemitraan ini, para UMKM tersebut juga mendapat perlindungan jaminan sosial berupa jaminan kecelakaan kerja dan jaminan kematian. Masyarakat menganggap PT. Jamsostek hanya bisa dimanfaatkan oleh para karyawan yang bekerja di pabrik-pabrik atau

[1] Dokumen BMT MUDA,20 Juli 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

usaha formal lainnya. Mereka bekerja disektor informal seperti tukang becak, pedagang rombeng, bakul rujak, petani maupun nelayan, tidak berhak untuk mendapatkan layanan ini. Padahal PT. Jamsostek sebenarnya telah mempunyai program untuk pengusaha informal yang digolongkan dalam kelompok tenaga kerja di luar hubungan kerja (TK LHK).

Terjalinnya kerjasama antara BMT MUDA dengan PT. Jamsostek Karimunjawa Surabaya yang diikuti dengan cabang darmo dan perak, kini BMT MUDA mampu membina kurang lebih 600 UMKM.[2] Pengusaha informal pun semakin terbantu dengan adanya layanan kesehatan dari PT. Jamsostek. Usaha mereka juga semakin besar karena adanya dana kemitraan dan pendampingan. Hal ini, menjadi motivasi kami untuk terus mengepakkan sayap BMT MUDA Jatim.

B. Visi dan Misi BMT-MUDA Jatim Kenjeran Surabaya

Nama Lembaga : Baitul Maal Wat Tamwil "Mandiri Ukhuwah Persada" Jawa Timur (BMT MUDA Jatim)

Alamat : Jl. Kedinding Lor Gang Tanjung No.47-49 Surabaya

Badan Hukum :P2T/10/09.01/01/V/2012

Ijin USP :P2T/13/09.06/01/V/2012

[2] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. VISI

Menjadi BMT terkemuka, profesional dan dapat memberikan kemaslahatan bagi masyarakat Kota Surabaya pada khususnya dan Jawa Timur pada umumnya.[3]

2. MISI

Untuk mencapai visi tersebut di atas maka misi BMT "Mandiri Ukhuwah Persada" adalah:

a. Memberikan pelayanan jasa koperasi yang berbasis syariah, profesional, amanah, dan akuntabel.
b. Memberdayakan ekonomi kerakyatan yang dapat memberikan kemaslahatan bagi ummat.
c. Meningkatkan kualitas pegawai yang profesional dan mengerti sepenuhnya aspek-aspek BMT.
d. Memberdayakan jaringan mahasiswa Muslim di Kota Surabaya pada khususnya dan Indonesia pada umumnya
e. Meningkatkan kinerja BMT dengan sistem yang berbasis teknologi informasi.
f. Menjunjung konsistensi dalam mengaplikasikan prinsip-prinsip syariah dioperasional BMT[4].

Gagasan pendirian Baitul Maal Wat Tamwil "Mandiri Ukhuwah Persada" Jawa Timur (BMT MUDA Jatim) diawali dari ide salah seorang alumnus Master of Economics International Islamic University Malaysia

[3] http//bmtmuda.com, diakses pada tanggal 20 juli 2014.
4 http.bmtmuda.com/2012/04/VisiMisi-bmt.html pada Rabu 20 Juli 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(IIUM), yakni Saudari Shochrul Rohmatul Ajija. Dengan mengajak beberapa kolega yang sama-sama alumni Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, yakni Sdr. Suhardianti Endi Akhsani (Onish) dan Yusifa Nur Aulia, akhirnya mereka bisa merumuskan pendirian sebuah BMT dengan nama Mandiri Ukhuwah Persada atau yang disingkat dengan BMT MUDA. Semangat yang pantang surut mendorong ketiga perempuan tersebut berhasil meyakinkan para pendiri awal. Bahkan, Sdri. Yusifa Nur Aulia sendiri pada waktu itu tengah hamil tua, sehingga meski dengan terengah-engah beliau mampu turut serta mencetuskan lahirnya BMT MUDA ini.

Desember 2011 menjadi bulan bersejarah bagi rintisan pendirian BMT MUDA. Pada waktu itu telah mampu terhimpun 48 pendiri BMT MUDA dengan skala Jawa Timur, yakni 20 pendiri dengan KTP Kota Surabaya, 16 pendiri dengan KTP Kabupaten/Kota Mojokerto, dan 8 pendiri dengan KTP di luar Surabaya maupun Mojokerto.

Dengan berkumpulnya 42 pendiri tersebut, mereka sepakat untuk segera mengadakan *grand launching* pada tanggal 7 Januari 2012 sebagi awal kegiatan pra operasional BMT. Bapak H. Karjadi Mintaroem, selaku pembina BMT MUDA yang meresmikan dibukanya operasional BMT MUDA yang diselenggarakan di depan kantor BMT MUDA, Jl. Kedinding Lor Gang Tanjung 49 Surabaya. Tangis, haru, khidmat, semangat, dan rasa syukur nampak menyelimuti perasaan para pendiri BMT. Motto BMT MUDA, yakni "Berdaya, Mandiri, Sejahtera" semakin

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memantapkan para pendiri bahwa dengan ijin Allah mereka memulai kiprah dari langkah kecil untuk membangun negeri ini.[5]

Dengan semangat yang terus menyala dan rasa saling berkorban yang tinggi demi tercapainya visi bersama, BMT MUDA mampu terus melejit hari demi hari. H. Sunoyo, S.Sos, salah seorang pendiri sekaligus paman dari Ketua BMT MUDA yakni Sdri. Shochrul Rohmatul Ajija, akhirnya tidak tanggung-tanggung menunjukkan komitmennya dalam membesarkan wajihah dakwah ini. Beliau pun keluar dari pekerjaannya di pasar keuangan dan merintis perjuangan di BMT MUDA. Semua kemampuan beliau kerahkan, termasuk tenaga, harta, waktu, dan keluarga.

Ditangan beliau selaku Manajer Utama, BMT MUDA mampu melejit diluar perkiraan awal. Badan Hukum Koperasi BMT MUDA skala Jatim telah didapat pada bulan Mei 2012. Lebih dari itu, BMT MUDA secara keuangan juga mampu menembus angka 500 juta pada kisaran bulan tersebut. Dan hal yang fantastis adalah beliau mampu memberikan pendampingan bagi para UMKM yang bergabung dengan BMT MUDA. Pendampingan yang diberikan tidak hanya berupa dana pembiayaan, namun juga dari sisi manajerial usaha dan spiritual para pengusaha mikro.

Bulan Mei 2012, BMT MUDA berhasil menjalin kerjasama dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Kota Mojokerto. Selain itu, Juni 2012 BMT MUDA pun mendapat tawaran dari PT.

[5] www.http//bmtmuda.com, diakses pada tanggal 20 juli 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jamsostek Persero cabang Karimunjawa Surabaya untuk dana kemitraan UMKM yang sebelumnya gagal dilaksanakan untuk BMT yang lain. Awalnya Ketua BMT MUDA merasa ragu untuk menerima tawaran tersebut, terlebih PT. Jamsostek adalah perusahaan milik negara yang masih dikelola secara konvensional. Sementara itu, BMT MUDA adalah lembaga keuangan mikro yang komitmen dengan syariah. Dalam memutuskan hal ini, Ketua BMT MUDA pun meminta saran dan pertimbangan dari beberapa pihak yang lebih mengerti tentang syariah, termasuk ke salah satu pengurus Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI) Pusat.[6]

Pertimbangan dalam menerima kerjasama ini adalah asas kemaslahatan *(maqasid syariah).* Hal ini dikarenakan, dana kemitraan dari PT. Jamsostek tersebut adalah digunakan untuk merangkul para pengusaha mikro yang sering terbelit hutang dengan rentenir. Selain itu, dengan adanya program kemitraan ini, para UMKM tersebut juga mendapat perlindungan jaminan sosial berupa jaminan kecelakaan kerja dan jaminan kematian. Selama ini, masyarakat menganggap PT. Jamsostek hanya bisa dimanfaatkan oleh para karyawan yang bekerja di pabrik-pabrik atau usaha formal lainnya. Sementara itu, bagi mereka yang bekerja di sektor informal seperti tukang becak, pedagang rombeng, penjual rujak, petani, maupun nelayan tidak berhak untuk mendapat layanan ini. Padahal PT. Jamsostek sebenarnya telah mempunyai program

[6] www.http//bmtmuda.com, diakses pada tanggal 20 juli 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk pengusaha informal yang digolongkan dalam kelompok tenaga kerja di luar hubungan kerja (TK LHK).

Dengan terjalinnya kerjasama antara BMT MUDA dengan PT. Jamsostek Karimunjawa Surabaya yang diikuti dengan cabang Darmo dan Perak, kini BMT MUDA mampu membina kurang lebih 600 UMKM. Para pengusaha informal pun semakin terbantu dengan adanya layanan kesehatan dari PT. Jamsostek. Usaha mereka juga semakin besar karena adanya dana kemitraan dan pendampingan. Dan senyum khas mereka semakin menjadi motivasi kami untuk terus mengepakkan sayap BMT MUDA Jatim.

C. Struktur Organisasi

1. **RAT (Rapat Anggota Tahunan)**
2. **Pengawas :** H. Karjadi Mintaroem
3. **Pengurus :**

   Ketua : Shochrul Rohmatul Ajija, SE.,M.ec

   Sekretaris : Sudarti, SE

   Bendahara : Okta Shindu Hartadinata, SE.,AK.,M.si

4. **Pengelola**

   a. UJKS (Unit Jasa Keuangan Syari'ah)

   Manajer : sunoyo, s.sos

   Co. Kas mojokerto : siti munaiyah

   Teller : istikhoroh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Unit catering : ummu kholifah

c. Unit pengabdian masyarakat : henny kurniawati SE, M.si

5. **Deskripsi Tugas**

Rapat anggota

Rapat anggota adalah rapat tahunan yang diikuti oleh para pendiri dan anggota penuh BMT MUDA (Mandiri Ukuwah Persada), anggota yang telah menyetor simpanan pokok dan simpanan wajib yang berfungsi untuk :

a. Merumuskan dan menetapkan kebijakan-kebijakan yang sifatnya umum dalam rangka pengembangan BMT MUDA, sesuai AD/ART
b. Mengangkat dan memberhentikan pengurus BMT MUDA
c. Menerima atau menolak perkembangan BMT MUDA
d. Untuk ketentuan yang belum ditetapkan dalam Rapat Anggota akan diatur dalam ketentuan tambahan

Ketua

a. Memimpin Rapat Anggota dan Rapat Pengurus
b. Memimpin rapat bulanan dengan manajemen, menilai kinerja bulanan dan kesehatan BMT muda
c. Ikut menandatangani surat-surat berharga serta surat-surat lain yang berhubungan dengan keuangan BMT MUDA
d. Menjalankan tugas-tugas yang diamanatkan oleh BMT MUDA, sebagaimana tertuang dalam AD/ART khususnya mencapai tujuan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sekertaris

a. Membuat serta memelihara berita acara asli yang asli dan lengkap dari rapat anggota dan Rapat pengurus.
b. Bertanggung jawab atas pemberitahuan kepada anggota, sebelum rapat diadakan sesuai dengan ketentuan AD/ART.
c. Memberikan Catatan-catatan keuangan BMT MUDA, hasil laporan dan pengelolaan
d. Memverifikasi dan memberikan saran pada ketua tentang berbagai situasi dan perkembangan BMT MUDA

Pengawas

Pengawas adalah bagian yang melakukan pengawasan operasi kerja, manajemen dan Aplikasi Akad yang berhubungan dengan BMT MUDA

a. Pengawas Syariah bertugas:
    1) Memastikan produk dan jasa BMT MUDA sesuai dengan Syariah
    2) Memastikan Tata Laksana Manajemen pelayanan sesuai dengan Syariah
    3) Terselenggaranya pembinaan Anggota yang mencerahkan membangun kesadaran bersama sehingga anggota siap dan konsisten Bermuawalah secara Islam, melalui wadah BMT MUDA.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pengawas Manajemen bertugas :

1) Mengawasi penerapan Konsep Manajemen dalam seluruh kegiatan Operasional BMT MUDA

2) Memberikan rekomendasi pelaksanaan sistem yang lebih Efektif dan Edukatif.

3) Melakukan Evaluasi Sistem Operasional kera BMT MUDA.

Pengelola

Pengelola adalah pelaksaan operasional BMT MUDA, pengelola terdiri dari Manajer, Account Officer (AO), Teller, Administrasi, Koordinator wilayah Mojokerto, Koordinator Katering dan Koordinator Unit Sosial dan Pengembangan dan Pengembangan Usaha Kecil

Tugas Manajer

a. Melaksanakan kebijakan pengurus dan dalam pengelolaan usaha BMT

b. Mengendalikan dan mengkoordinir semua kegiatan, usaha koperasi yang dilaksanakan oleh para Karyawan

c. Melakukan pembagian tugas secara jelas dan tegas, mengenai bidang dan pelaksanaannya

d. Mentaati segala ketentuan yang telah diatur dalam keputusan Rapat Anggota Tahunan

e. Menanggung kerugian usaha Koperasi sebagai akibat dari kelalaian atau tindakan yang disengaja atas pelaksanaan tugas yang telah dilimpahkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tugas Administrasi :

a. Memasukkan file ke dalam Brankas
b. Mengambil File di Brankas
c. Menyimpan data surat masuk dan surat keluar
d. Membantu Teller menghitung uang sampai Balance
e. Melayani Nasabah untuk pendaftaran baru untuk pembiayaan Murabaha dan Mudorobah

Tugas Teller

a. Melakukan proses awal hari untuk masuk dalam program BMT MUDA
b. Mendata daftar Kolektabilitas Nasabah untuk penagihan harian secara rutin
c. Melayani pembayaran mulai dari penabungan, pembiayaan dan penarikan.
d. Melayani pembayaran Jamsostek, PLN, Token dan Pulsa Elektrik
e. Menghitung uang secara Harian sampai Balance

Tugas AO

a. Menerima Nasabah baru
b. Menerima daftar Kolektabilitas Teller untuk penagihan harian
c. Mensurvey Nasabah baru untuk meninjau keadaan Nasabah yang mengajukan pinjaman baru
d. Mempromosikan BMT MUDA, khususnya dalam tabungan dan pembiayaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Menyetorkan hasil penagihan kepada Teller.

D. Produk dan Aplikasi Akad

Produk dan layanan diperuntukkan bagi yang mengutamakan prinsip syariah disertai dengan kenyamanan, keamanan, keleluasaan dan kemudahan bertransaksi. Berbagai produk BMT MUDA adalah:

1. Unit Usaha Riil, yang meliputi:
   a. Unit usaha pembayaran listrik dan PDAM serta pengisian pulsa token
   b. Unit Usaha Catering : melayani pemesanan makanan, baik kotak maupun bungkus.
   c. Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS), yang meliputi:
      1) Simpanan
         a) Tabungan Umum (Rela MUDA)
         b) Deposito MUDA

            Simpanan ini berdasarkan akad *muḍarābah* dan bisa ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati, yaitu 3 bulan, 6 bulan, 9 bulan atau 12 bulan.
         c) Tabungan Pelajar

            Simpanan pendidikan aman buat rekan BMT MUDA
         d) Tabungan Idul Fitri

            Simpanan dana dengan akad *wadiah yaḍ ḍamanah* yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan hari raya idul fitri

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e) Tabungan Qurban

Simpanan yang diperuntukan untuk keperluan pembelian hewan Qurban. Penarikan dilakukan satu kali menjelang ibadah qurban. Simpanan ini menggunakan prinsip *muḍarābah mutlaqah* sehingga akan mendapat bagi hasil setiap bulan.

f) Tabungan Umrah

Simpanan dana yang dipersiapkan untuk pelaksanaan ibadah umrah dengan menggunakan akad *wadiah yaḍ ḍamanah*. Tabungan *wadiah yaḍ ḍamanah* adalah tabungan yang dijamin dimana tabungan yang selama belum dikembalikan kepada penabung dapat dimanfaatkan oleh BMT. Apabila dari hasil pemanfaatan tersebut diperoleh keuntungan, maka seluruhnya menjadi hak BMT.

g) Tabungan Walimah

2) Pembiayaan

a) Pembiayaan *Muḍārabah*

Adalah pembiayaan modal kerja sepenuhnya oleh BMT, sedangkan nasabah menyediakan usaha dan manajemennya. Hasil keuntungan akan dibagikan sesuai dengan kesepakatan bersama berdasarkan ketentuan hasil.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Pembiayaan *Mushārakah*

Adalah pembiayaan berupa sebagian modal yang diberikan kepada anggota dari modal keseluruhan. Masing-masing pihak bekerja dan memiliki hak untuk turut serta mewakili atau menggugurkan hak-haknya dalam manajemen usaha tersebut. Keuntungan dari usaha ini akan dibagi menurut proporsi penyertaan modal sesuai dengan kesepakatan bersama.

c) Pembiayaan *Murābaḥah*

Adalah pembiayaan atas dasar jual beli dimana harga jual didasarkan atas harga asal yang diketahui bersama ditambah keuntungan bagi BMT. Keuntungan adalah selisih harga jual dengan harga asal yang disepakati bersama.

d. Pinjaman *Qarḍ*

Adalah penyediaan dana pinjaman berdasarkan kesepakatan antara BMT dan Mitra peminjam yang mewajibkan mitra peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu sesuai perjanjian. Dalam sistem ini, peminjam diperkenankan memberi imbalan kepada BMT tanpa dipersyaratkan sebelumnya oleh BMT.[7]

[7] Dokumen, BMT MUDA Kedinding lor Surabaya pada tanggal 25 Februari 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Tata Cara Pengajuan Pembiayaan

Dalam melakukan pembiayaan wakalah dalam pemberian uang muka KPR, nasabah mengajukan pembiyaan terlebih dahulu kepada BMT MUDA untuk disetujui setelah disetujui nasabah harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh BMT MUDA yaitu :

Syarat-syarat yang harus dibawa ketika melakukan pembiayaan di BMT MUDA yaitu :

1. Fotocopy KSK 2 lembar
2. Fotocopy surat nikah (Apabila sudah menikah) 2 lembar
3. Fotocopy KTP suami istri (Apabila sudah menikah) 2 lembar
4. memberikan jaminan.

Jaminan disini ada dua yakni meliputi :

e. Jaminan utama

Berupa barang-barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan, seperti alat pengangkutan dalam rangka pembiayaan investasi prasarana.

f. Jaminan tambahan

Berupa barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai , yang ditambahkan sebagai jaminan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan, BMT belum memperoleh keyakinan atas kemampuan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Barang jaminan tersebut digunakan apabila nasabah sudah tidak mampu membayar dalam jangka waktu yang telah disepakti (jatuh tempo), tetapi terlebih dahulu nasabah diberikan peringatan oleh BMT MUDA untuk melunasi cicilan perbulannya. Biasanya jangka waktu yang diberikan BMT MUDA adalah tiga bulan, setelah tiga bulan mengalami keterlambatan dalam pembayaran dan sudah diperingati sebelumnya, lalu BMT MUDA manjual barang yang djadikan jaminan untuk melunasi hutang nasabah kepada BMT MUDA. Apabila hasil penjualan barang tersebut lebih dari hutang nasabah maka sisa penjulan akan diberikan kepada nasabah tetapi jika penjualan tersebut kurang maka kekurangannya tetap menjadi tanggungan nasabah.[8]

F. Proses terjadinya Permohonan pengajuan KPR

Aplikasi Teknis Pembiayaan KPR dengan Akad Wakalah

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah kepada BMT MUDA dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian BMT MUDA melakukan proses analisa pembiayaan.
2. BMT telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian melakukan akad *wakālah* dengan Nasabah untuk

[8] Istiqomah, Wawancara, Surabaya, pada tanggal 14 Oktober 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(transfer) pembayaran uang transaksi pembelian rumah atas nama BMT kepada Developer yang berasal dari rekening nasabah.

Nasabah melakukan Akad *wakālah* berdasarkan Prinsip *Murābaḥah* selama 15 tahun untuk pembelian rumah dengan uang muka 10 % dari harga jual rumah produk KPR yang ditawarkan.

Perincian Pembiayaan

Biaya Pokok Pembelian Rumah = Rp. 400.000.000,-

Margin 9% dari harga pokok = Rp. 36.000.000,-

Uang Muka KPR 10% = Rp. 43.600.000,-

Biaya Pokok + Margin = Rp 400.000.000+ Rp 36.000.000

= Rp 436.000.000,-

Pembayaran :

1. dilakukan selama 15 tahun (180 bulan)
2. Pembiayaan Pokok + Margin : 180 bulan

   436.000.000 : 180 = 2.423.000
3. jadi nasabah membayar kepada pihak BMT setiap bulannya sebesar Rp 2.423.000,-

Pembayaran cicilan dilakukan oleh nasabah hingga pelunasan selama 15 tahun lamanya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

G. Latar Belakang Pemberian Uang Muka Oleh Nasabah dengan Akad *Wakālah*

Fakta yang unik terjadi di lapangan adalah walaupun BMT menggunakan akad wakalah namun pada prakteknya nasabah tetap membayarkan uang muka KPR, dari rekening nasabah pribadi langsung ditransfer ke rekening developer yang ada di BMT . Penggunaan akad wakalah dimaksudkan hanya sebatas untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah melakukan akad *wakālah.* Adanya pemberian uang muka dalam pembiayaan ini disebabkan untuk mengantisipasi risiko dalam pembiayaan. Yang dimaksud dalam risiko adalah risiko yang disebabkan adanya pembatalan secara sepihak oleh nasabah di kemudian hari. Risiko pembiayaan dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional BMT seperti pembiayaan (penyediaan dana), treasury dan investasi. Selain itu juga karena terlalu mahalnya uang muka yang harus dibayarkan kepada *developher* dan hal ini tidak sebanding dengan barang jaminan yang diberikan oleh nasabah maka sebab itu BMT MUDA hanya menerima kesepakatan jika membayarkan atau menghutangkan uang KPR untuk pembayaran setelah uang muka meskipun sebenarnya hal ini tentu bertentangan dengan syari'ah islam dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 461 :

" transaksi pemberian kuasa sah jika kekuasaannya dilaksanakan oleh penerima kuasa dan hasilnya diteruskan kepada pemberi kuasa". sebab sebetulnya dana pinjaman KPR seluruhnya dari BMT MUDA.[9]

[9] Suryo, Wawancara, Surabaya, pada tanggal 10 November 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id