

BAB III
**MEKANISME PENYELESAIAN *SIDE STREAMING* PADA PRODUK
PEMBIAYAAN *MURĀBAĤAH* DI KJKS BMT AMANAH UMMAH
CABANG SIDOARJO**

A. Gambaran Umum Tentang KJKS BMT Amanah Ummah

1. Sejarah Berdirinya KJKS BMT Amanah Ummah

Pada tahun 1995 BMT Amanah Ummah didirikan oleh 14 orang pemuda lulusan *short course* “Perbankan Syariah” dengan modal awal masing-masing orang antara Rp. 100.000,00 s/d Rp. 500.000,00 sehingga terkumpul Rp. 2.850.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Pada tanggal 15 Juli 1995, KSM-BMT Amanah Ummah diresmikan dengan keadaan yang sangat sederhana karena mebeler dan peralatan kantor sifatnya masih pinjam. Tenaga kerja berjumlah 4 orang dan menempati ruangan ukuran 3 x 3 M² di daerah Darmorejo No. 4, Surabaya.

Pada tahun 1999 merupakan tahun perkembangan yang sulit karena adanya pengaruh krisis ekonomi global yang melanda Indonesia. Perkembangan jumlah anggota mencapai 356 orang dengan *outstanding* simpanan mencapai Rp. 47,8 juta dan *outstanding* pembiayaan mencapai Rp. 68,6 juta. Pada tahun 2000 bergabung dengan Koperasi Cahaya Amanah sebagai unit usaha simpan pinjam secara syariah dengan nama BMT Amanah Ummah.¹

¹ BMT Amanah Ummah, *Profile*, (www.kjksamanahummah.blogspot.com, 2009), diakses pada 23 april 2014.

Pada tahun 2006 perkembangan usaha cukup signifikan dengan perolehan aset mencapai Rp. 1,172 Miliar sehingga sesuai dengan ketentuan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Dinas Koperasi dapat membentuk badan hukum secara terpisah. Pada tanggal 18 Juli 2006 di hadapan notaris, resmi menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Amanah Ummah Jawa Timur, kemudian pada tanggal 7 Agustus 2006 telah disahkan oleh Dinas Koperasi, Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Propinsi Jawa Timur.

Pada tahun 2007 KJKS Amanah Ummah (lebih dikenal dengan nama tersebut) berpindah tempat ke lokasi yang cukup representatif untuk menjangkau masyarakat mikro yaitu Jl. Karah Agung No. 42 B Surabaya. Pada Tahun 2009 KJKS Amanah Ummah mendirikan kantor cabang pertamanya di wilayah Sidoarjo tepatnya di Jl. Raya Sukodono No. 41 Sidoarjo dan diikuti pendirian kantor cabang kedua di awal tahun 2010 di Jl. Darmokali No. 79 Surabaya.²

2. Profil

Alamat	: Jl. Karah Agung No. 42 B Surabaya
Akte Notaris	: No. 16 Luciana Suryani Wijojo, SH
Tanggal	: 18 Juli 2006
Pengesahan	: 518/BH/92/103/2006
Tanggal	: 7 Agustus 2006
Legalitas	: Koperasi Jasa Keuangan Syariah

² Ibid.

No. Badan Hukum : 518.1/BH/92/103/2006

Nomor Pokok Wajib Pajak : 1.822.792.6-609³

3. Visi dan Misi

Visi dan misi KJKS BMT Amanah Ummah lebih mementingkan kesejahteraan masyarakat dan ekonomi Islam, sebagaimana visinya adalah “dengan ridho Allah menjadi koperasi syariah terdepan dan terdekat di hati masyarakat ekonomi mikro kecil menengah” dan misinya adalah “pertama, memberikan pelayanan dan pendampingan kepada masyarakat Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) untuk meningkatkan kualitas hidup. Kedua, membudayakan dan mendekatkan masyarakat pada lembaga keuangan syariah dan bermuamalah secara syariah”.⁴

4. Struktur Organisasi

a. Dewan Pengawas Syariah:

1) Ketua : H. Leo Herlambang, SE, MM (Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga).

2) Anggota : H. Mim Syaiful Hadi, S.Ag (Sekertaris Yayasan Nurul Falah Group).

b. Pengurus

1) Susunan Pengurus KJKS BMT Amanah Ummah Jawa Timur
Periode 2013-2015

Ketua : H. Imam Hambali, SE

³ Ibid.

⁴ Ibid.

Sekretaris : Drs. H. M. Shufyan Bahri, MPSDM

Bendahara : Tri Wahyuni, SE

2) Pengelola KJKS BMT Amanah Ummah Jawa Timur

Direktur : Teguh Rahayu W, SE

Manager Cabang Surabaya : Alfian Arianto

Manager Cabang Jojoran Surabaya : Imam Shonhaji, S.Pdi

Manager Cabang Sidoarjo : Sulliyantoro, S.pd.

Koord. Unit Darmokali Surabaya : Dwi Mukti Wulansari

Accounting Kantor Cabang Sidoarjo : Nurin Niha

Accounting Kantor Cabang Jojoran : Husnatul Zulfa W

Accounting Kantor Pusat : Linake Septi Elfianti

Accounting Kantor Unit Darmokali : Robiatul Sholihah

Marketing

Co. Marketing Funding Kantor Pusat : Alfian Arianto

Co. Marketing Lending Kantor Pusat : Sigit Prayitno

Marketing Kantor Unit Darmokali : Kubro

Marketing Kantor Cabang Sidoarjo : Nur Pitasari Agim

Marketing Kantor Jojoran : Dian Aisy

Marketing Kantor Pusat : Vivi Endarti

Marketing Kantor Pusat : Amel

Marketing Kantor Pusat : Sri Dewianti

Customer Service*Customer Service* Kantor Pusat : Siti Fatimah*Customer Service* Kantor Cabang Sidoarjo: Nurin Nihayah***Teller****Teller* Kantor Pusat : Lala*Teller* Kantor Unit Darmokali : Sholikah*Teller* Kantor Cabang Sidoarjo : Rohilah Syamilatus S.*Teller* Kantor Cabang Jojoran : Husnatul Zulfa W

c. Personalia KJKS BMT Amanah Ummah Cabang Sidoarjo

Adapun nama-nama karyawan KJKS BMT Amanah Ummah Cabang Sidoarjo adalah sebagai berikut:

NO	NAMA	JABATAN
1	Sulliyantoro, S.pd.	Manajer/ <i>Marketing</i>
2	Nur Pitasari Agim	<i>Marketing</i>
3	Rohilah Syamilatus S.	<i>Teller</i>
4	Titik	<i>Customer Service/Accounting</i>
5	Nurin Nihayah	<i>Customer Service/Administrasi</i>

5. Deskripsi Tugas

a. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Mengawasi dan mengevaluasi sistem operasional dan produk-produk agar tidak menyalahi prinsip syariah serta memberi keputusan berlaku tidaknya produk-produk yang baru diciptakan atau diusulkan.

- 2) Mengevaluasi kebijakan-kebijakan yang baru ditetapkan direksi.
- 3) Membantu direksi dalam mengoperasikan koperasi agar sesuai dengan prinsip syariah.
- 4) Meminta penjelasan dan atau pertanggungjawaban direksi serta meminta langkah-langkah perbaikan apabila rencana pemberian penyaluran dana tersebut belum sesuai dengan prinsip syariah.

b. Manajer

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Memberi instruksi untuk melaksanakan pekerjaan.
- 2) Mengawasi pegawai-pegawai dalam melaksanakan tugasnya.
- 3) Melatih pegawai-pegawai untuk melaksanakan tugasnya.

c. *Funding/lending*

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Melakukan survei dan prospek terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- 2) Melakukan analisa setelah melakukan survei/prospek, terhadap data-data yang dipakai dalam pengajuan pembiayaan.
- 3) Melakukan pantauan dan pembinaan terhadap aktifitas nasabah.
- 4) Memberikan surat peringatan kepada nasabah yang lalai atau wanprestasi terhadap akad.

d. *Accounting*

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Mengumpulkan slip-slip dari kasir dan semua bagian (yang menginput dana).
- 2) Melakukan perhitungan pendapatan dan perhitungan bagi hasil setiap akhir bulan.
- 3) Membuat laporan keuangan (neraca, rugi laba), rekap *general ledger* dan mutasi harian.
- 4) Memeriksa dan menyimpan bukti-bukti transaksi harian dan kebenarannya.
- 5) Mengusahakan agar penyerahan laporan tersebut tepat pada waktunya sesuai ketentuan.
- 6) Mengklasifikasi pembiayaan yang telah diberikan ke dalam pembiayaan lancar, kurang lancar, diragukan dan macet.

e. *Marketing*

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Bertugas menghubungkan antara nasabah dengan BMT sebagai pemakai produk.
- 2) Mengkenalkan produk perusahaan baik melalui promosi langsung, iklan, kegiatan pemasaran langsung di suatu tempat atau media lainnya.

- 3) Membuat program-program pemasaran yang baik dan efektif untuk menarik nasabah lebih besar.
- 4) Melihat dan melaporkan perubahan dalam pasar yang terkait dalam pemasaran yang sedang dilakukan.

f. Administrasi

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Mengatur dan mengawasi semua aktifitas yang berhubungan dengan pembiayaan.
- 2) Mengikuti perkembangan proses permohonan pembiayaan setiap nasabah dalam hal pemeriksaan kelengkapan dokumen pembiayaan.
- 3) Mengurus kelengkapan dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan yang akan atau telah diberikan kepada nasabah seperti surat-surat perjanjian pembiayaan, surat-surat jaminan dan sebagainya sampai pembiayaan cair.
- 4) Mengawasi dan mengatur pengarsipan terhadap semua dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan menurut sistem dan tata laksana yang telah ditetapkan.
- 5) Mengatur peminjaman arsip dokumen kepada pegawai yang berwenang dan menghindari kerusakan atau kehilangan atas dokumen-dokumen tersebut.
- 6) Menyiapkan dan membuat surat-surat pengikatan untuk pembiayaan yang telah disetujui.

g. *Customer Service*

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Memproses pembukuan kebutuhan nasabah.
- 2) Memberikan pelayanan (*service counter*) kepada nasabah.
- 3) Mengatur dan mengawasi semua aktivitas pembukaan rekening tabungan dan deposito, dan menjaga agar file tersimpan dalam kondisi yang baik.

h. *Teller*

Tugas dan tanggung jawab:

- 1) Melaksanakan proses transaksi *teller*.
- 2) Menerima setoran dan penarikan untuk rekening nasabah.

6. Produk-produk KJKS BMT Amanah Ummah

Beberapa produk aplikasi akad yang ada di KJKS BMT Amanah Ummah adalah sebagai berikut ini:

a. Produk Simpanan

1) Simpanan *Muḍārabah* Harian (si murah)

Simpanan *Muḍārabah* Harian adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang mudah, dan memberikan bagi hasil sesuai syariah. Kemudahan yang ditawarkan berupa persyaratan yang mudah dan setoran awal yang ringan, serta transaksi penyetoran dan penarikan yang dapat dilakukan sesuai dengan keinginan. Anggota akan memperoleh

bagi hasil yang halal menurut ketentuan syariah dengan setoran awal Rp. 35.000,00.

Produk simpanan ini sangat disenangi oleh nasabah, karena penarikannya yang bisa diambil kapan saja sesuai dengan keinginan nasabah tanpa ditentukan waktu pengambilannya.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal Rp. 35.000,00.⁵

2) Simpanan *Tilmizun*

Simpanan *Tilmizun* adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* khususnya bagi para pelajar dan mahasiswa yang penyetorannya dapat dilakukan sewaktu-waktu, ringan dan bebas biaya administrasi. Simpanan *Tilmizun* akan dapat menumbuhkan budaya hemat dan menabung semenjak dini dengan setoran awal Rp. 35.000,00. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal Rp. 35.000,00.

⁵ KJKS BMT Amanah Ummah Jatim, *Company Profile*, 2011, 9.

3) Simpanan Fitri

Simpanan Fitri adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang penarikannya dikhususkan untuk kebutuhan hari raya idul fitri dengan setoran awal Rp. 35.000,00. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal Rp. 35.000,00.⁶

4) Simpanan Walimah

Simpanan Walimah adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang ditujukan dalam membantu merencanakan dan mempersiapkan kebutuhan menghadapi hari pernikahan. Penarikan dana dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama atau menjelang pelaksanaan pernikahan dengan setoran awal Rp. 35.000,00. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal Rp. 35.000,00.

⁶ Ibid., 10.

5) Simpanan Aqiqoh

Simpanan Aqiqoh adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang direncanakan untuk mempersiapkan aqiqoh buah hati dan juga meringankan dalam melaksanakan Sunnah Rasulullah, transaksi penyetoran dapat dilakukan sesuai dengan keinginan dan diambil menjelang aqiqoh, dengan setoran awal Rp. 35.000,00. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal Rp. 35.000,00.⁷

6) Simpanan Qurban

Simpanan Qurban adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang merupakan simpanan terprogram diperuntukkan untuk kebutuhan pembelian hewan qurban. Menyembelih hewan qurban setiap tahun merupakan kewajiban setiap muslim yang mampu. Simpanan Qurban membantu mempersiapkan dana untuk kebutuhan pembelian hewan qurban, Rp. 100.000,00/bulan selama 11 bulan. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan

⁷ Ibid., 11.

c) Melakukan setoran awal.

7) Simpanan Berjangka Investasi

Simpanan Berjangka Investasi adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang setoran sekaligus penarikannya dapat disesuaikan dengan perjanjian yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu (1, 3, 6, 12 bulan) dengan setoran awal minimal Rp. 1.000.000,00.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal.⁸

8) Simpanan Sejahtera

Simpanan Sejahtera adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* untuk merencanakan keuangan di masa depan yang waktunya dapat disesuaikan dengan perjanjian yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu (5, 10, 20, 25, 30 tahun). Setoran awal Rp. 100.000,00 selanjutnya rutin setiap bulan Rp. 50.000,00 sampai Rp. 500.000,00/sesuai kemampuan. Syarat dan ketentuannya:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan

⁸ Ibid., 12.

c) Melakukan setoran awal.

9) Simpanan Beasiswa

Simpanan Beasiswa adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* yang diperuntukkan saat memasuki jenjang pendidikan dasar hingga perguruan tinggi, dengan Simpanan Beasiswa ini dapat membantu merencanakan pendidikan yang terbaik. Setoran awal Rp. 100.000,00 selanjutnya rutin setiap bulan Rp. 50.000,00 – Rp. 500.000,00/sesuai kemampuan. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri; dan
- c) Melakukan setoran awal.⁹

10) Simpanan Haji

Simpanan Haji adalah tabungan anggota pada koperasi dengan akad *muḍārabah muṭlaqah* diperuntukkan bagi yang telah berniat untuk menunaikan ibadah haji/umrah ke tanah suci. Simpanan Haji membantu secara disiplin dan rutin menyisihkan dana untuk mewujudkan niat beribadah ke tanah suci dan mendapatkan fasilitas dana talangan haji. Setoran awal minimal Rp. 100.000,00. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi pembukaan rekening simpanan;

⁹ Ibid.

- b) Melampirkan foto copy identitas diri;
- c) Melakukan setoran awal.¹⁰

b. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan *Mushārahah*

Pembiayaan *Mushārahah* adalah akad kerjasama permodalan usaha antara koperasi dengan satu atau beberapa pihak sebagai pemilik modal pada usaha tertentu untuk menggabungkan modal dan melakukan usaha bersama dalam suatu kemitraan. *Niṣbah* pembagian hasil sesuai kesepakatan para pihak, sedang kerugian ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing – masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.

2) Pembiayaan *Muḍārahah*

Pembiayaan *Muḍārahah* adalah akad kerjasama permodalan usaha di mana koperasi sebagai pemilik modal (*ṣāhibul mā*) menyetorkan modalnya kepada anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya sebagai pengusaha (*muḍārib*) untuk

¹⁰ Ibid., 13.

melakukan kegiatan usaha sesuai akad dengan ketentuan pembagian keuntungan dibagi bersama sesuai kesepakatan (*nisbah*) dan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal sepanjang bukan merupakan kelalaian penerima pembiayaan.

Pembiayaan *muḍārabah* di KJKS BMT Amanah Ummah cabang Sidoarjo ada 2 (dua), yaitu *muḍārabah* biasa dan *muḍārabah* mikro.¹¹

Penentuan bagi hasil pada *muḍārabah* menggunakan *nisbah* (ukuran bagi hasil). Bagi hasil pembiayaan *muḍārabah* mikro berbeda dengan pembiayaan *muḍārabah* pada umumnya. Hal ini dikarenakan dalam pembiayaan *muḍārabah* mikro tidak ditetapkan *nisbah* antara *ṣāhibul māl* dengan *muḍārib*. Nasabah memberikan bagi hasil sesuai yang dikehendakinya. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.

3) Pembiayaan *Bay' bi Thaman al-Ajil*

Pembiayaan *Bai' bi Thaman al-Ajil* (BBA) adalah akad transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan

¹¹ Ibid., 14.

dan keuntungan (*margin*) yang disepakati pihak penjual (koperasi) dan pembeli (anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya) dan atas transaksi jual beli tersebut, yang mewajibkan anggota untuk melunasi kewajibannya sesuai jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran imbalan berupa keuntungan yang disepakati di muka sesuai akad.

Pembiayaan BBA ini tujuannya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembelian barang yang bersifat produktif atau untuk keperluan usaha. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.¹²

4) Pembiayaan Kepemilikan Barang

Pembiayaan dengan menggunakan prinsip *Bay' bi Thaman al-Ajil* (BBA), tetapi tujuannya untuk kepentingan konsumtif. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan

¹² Ibid., 16

d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.

5) Pembiayaan *Ijārah*

Ijārah adalah akad sewa menyewa antara *muajir* (lessor/ penyewa/anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya) dengan *musta'jir* (*lessee*/yang menyewakan/koperasi) atas *ma'jur* (objek sewa) untuk mendapatkan imbalan atas barang/jasa yang disewakannya. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.¹³

6) Pembiayaan *Kafalah*

Kafalah adalah akad pemberian jaminan/menanggung hutang/kewajiban dari *makful*/anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya kepada pihak ketiga (*makful alaih*) dengan dikenakan biaya penjaminan (upah/*ujroh*) atas hutang atau kewajiban tersebut. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;

¹³ Ibid.

- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.¹⁴

7) Pembiayaan *Hawalah*

Hawalah adalah akad perpindahan hutang dari tanggungan *ashil (muhil)*/pihak ketiga kepada *muhal 'alaih*/anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya (orang yang bertanggung jawab setelah *hiwalah*) dengan dikenakan biaya penanggungan (upah/*ujroh*) atas hutang atau kewajiban tersebut.

Aplikasi pembiayaan *hawalah*:

- a) Nasabah/pihak kedua (*muhal alaih*) mengajukan pengalihan hutang kepada BMT/pihak pertama (*muhal*);
- b) Pihak pertama setelah melakukan *survey* dan analisa atas pengajuan dari pihak kedua, dan setuju untuk mengambil alih hutang tersebut;
- c) pihak pertama setuju untuk mengambil alih hutang pihak kedua dari pihak ketiga dengan melunasi hutang tersebut, yang kemudian menjadi hutang pokok pihak kedua kepada pihak pertama;
- d) Para pihak sepakat atas mengambil alih hutang tersebut dikenakan *fee* sebagai kewajiban yang harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama;

¹⁴ Ibid., 17.

- e) Para pihak sepakat bahwa pembayaran tersebut di atas dilakukan dengan cara angsuran/pada saat jatuh tempo;
- f) Pihak kedua setuju dan sanggup membayar hutang pokok dan *fee*, serta seluruh biaya yang ditimbulkan akibat dari akad ini;
- g) Untuk menjamin kepastian keamanan pengalihan hutang ini dan untuk menunjukkan kesungguhan dalam berusaha, maka pihak kedua memberikan agunan atas hutang tersebut;
- h) Agunan tersebut tetap menjadi milik pihak pertama sampai pihak kedua melunasi seluruh kewajibannya kepada pihak pertama, sehingga bila pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya atau telah jatuh tempo tidak mampu/lalai melunasi kewajibannya kepada pihak pertama, maka pihak pertama berhak menjual atau melelang agunan tersebut untuk melunasi kewajiban pihak kedua kepada pihak pertama;
- i) Kedua belah pihak setuju untuk mengakhiri persetujuan ini bila pihak kedua telah membayar seluruh hutang pokok serta *fee* dan kewajiban lainnya kepada pihak pertama;
- j) Bila pihak kedua lalai membayar/memenuhi kewajibannya tepat waktu sebagaimana yang telah disepakati, maka pihak kedua harus membayar 'iwad/denda kepada pihak pertama;
- k) Bila pihak kedua selama tiga kali berturut-turut tidak memenuhi kewajibannya atau kemudian diketahui memberikan keterangan/dokumen tidak benar/palsu, maka

pihak kedua harus membayar seketika atas hutang pokok dan *fee* kepada pihak pertama.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.¹⁵

8) Pembiayaan *Rahn*

Rahn/gadai adalah akad menahan/menitipkan suatu barang dari anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya untuk suatu hutang kepada KJKS dengan dikenakan biaya penitipan (*upah/ujroh*) atas barang yang dititipkan. Syarat dan ketentuannya adalah:

- a) Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan;
- b) Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
- c) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
- d) Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.

¹⁵ Ibid.

9) *Qard al-Hasan* (pinjaman sosial)

Qard al-Hasan adalah kegiatan transaksi dengan akad pinjaman dana non komersial di mana si peminjam mempunyai kewajiban untuk membayar pokok dana yang dipinjam kepada koperasi yang meminjamkan tanpa imbalan atau bagi hasil dalam waktu tertentu sesuai kesepakatan. Syarat dan ketentuannya adalah dengan mengisi aplikasi permohonan pembiayaan dan melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing masing 2 lembar dan foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar.¹⁶

c. Layanan Jasa

- 1) Menerima pembayaran rekening listrik, telepon, isi ulang pulsa, dan kredit motor.
- 2) Pembayaran Telkom dan FIF (*Federal International Finance*).
- 3) Menerima dan melayani transfer antar bank.¹⁷

B. Aplikasi Pembiayaan *Murābahah* di KJKS BMT Amanah Ummah Cabang Sidoarjo

Murābahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Pada perjanjian *murābahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang

¹⁶ Ibid., 18.

¹⁷ Ibid., 20.

itu dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga asal (dari pemasok) yang ditambah keuntungan.

Dalam praktiknya, *murābahah* juga dapat dilakukan dengan akad *wakālah (murābahah bi al-wakalah)*, yaitu bank memberikan kuasa kepada nasabah pengguna dana untuk membeli/membelanjakan sendiri barang-barang yang dibutuhkan dengan dana yang telah diberikan oleh bank. Akan tetapi, nasabah wajib mengembalikan faktur pembelian barang tersebut kepada bank setelah pencarian dana.

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* di KJKS BMT Amanah Ummah Cabang Sidoarjo, nasabah yang membutuhkan dana datang ke BMT untuk mengajukan permohonan pembiayaan, kemudian bagian *customer servise* akan menjelaskan tentang persyaratan dan ketentuan dalam pembiayaan *murābahah* yaitu berupa:

1. Melampirkan foto copy identitas diri (suami, istri) masing-masing 2 lembar;
2. Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar; dan
3. Foto copy data jaminan (sertifikat/BPKB) 2 lembar.

Setelah nasabah setuju dengan ketentuan dan melengkapi persyaratan tersebut, selanjutnya nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan dengan melengkapi persyaratan administrasi. Adapun persyaratan administrasi itu dijelaskan dalam tabel berikut ini:

Tabel 1
Persyaratan Administrasi Pengajuan Pembiayaan *Murābahah*

Keterangan	≤ 1 Juta	> 1 Juta s/d 5 Juta	> 5 Juta s/d 20 Juta	> 20 Juta s/d 50 Juta	> 50 Juta s/d 100 Juta
Fc KTP suami, istri masing2 (2 lembar)	X	X	X	X	X
Fc KK	X	X	X	X	X
Fc Surat Nikah	X	X	X	X	X
Slip Gaji Asli (Karyawan)	X	X	X	X	X
Rincian Anggaran Penggunaan	X	X	X	X	X
Fc tagihan listrik, telp, air bulan terakhir	X	X	X	X	X
Fc rekening di Bank lain 3 bulan terakhir		X	X	X	X
Fc Jaminan:					
-KSK	X				
-Kendaraan: BPKB,STNK		X	X	X	X
-Tanah/Rumah: sertifikat, SPPT, PBB		X	X	X	X
Fc NPWP, Akte, SIUP dan TDP			X	X	X
Laporan keuangan 6 bulan terakhir				X	
Laporan keuangan tahunan (1 tahun terakhir)					X

Permohonan pembiayaan tersebut diterima oleh *customer servise*, kemudian diberikan kepada AO (*Account Officer*) dan lebih kurang 3 hari nasabah akan dihubungi untuk dilakukan survei ke tempat nasabah. Setelah survei, berkas akan diberikan kepada manajer untuk diperiksa dan dipertimbangkan apakah disetujui atau tidak permohonan tersebut. BMT menganalisa permohonan pembiayaan yang diajukan seperti informasi dasar yang meliputi jumlah pembiayaan yang diminta, kegunaan dana, jangka waktu, sumber dana pembayaran, dan lain-lain.

Setelah berkas permohonan tersebut dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, BMT akan menghubungi nasabah untuk datang ke BMT karena pengajuan pembiayaannya telah diterima. Kemudian BMT merealisasikan pembiayaan tersebut kepada nasabah, setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan *murābahah* dan membayar biaya

administrasi, materai, dan biaya pembukaan rekening. Setelah itu, nasabah membeli barang sesuai dengan perjanjian dan memberikan faktur pembelian selambatnya 2 hari setelah realisasi pembiayaan.¹⁸

Sebelum terealisasinya pembiayaan, KJKS BMT Amanah Ummah melakukan analisa pembiayaan dengan menggunakan analisa 5C, 5P, dan 3R.¹⁹ Sebagaimana yang dijelaskan berikut ini:

a. Analisis Pembiayaan 5C (*five C*), yaitu:

1) *Character* (watak)

Character yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon peminjam dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa pelanggan dapat memenuhi kewajibannya.

2) *Capacity* (kemampuan)

Capacity yaitu penilaian secara subjektif tentang kemampuan calon peminjam untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan catatan prestasi calon peminjam di masa lampau yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas pabrik atau toko dan metode kegiatan lainnya.

3) *Capital* (modal)

Capital yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon peminjam terhadap usahanya.

¹⁸ Titik, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Juni 2014.

¹⁹ Sulliyantoro, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Juni 2014.

4) *Collateral* (Jaminan)

Collateral yaitu jaminan yang dimiliki oleh debitur. Tujuannya untuk meyakinkan bahwa jika suatu risiko kegagalan pembayaran terjadi, maka jaminan dipakai pengganti dari kewajibannya.

5) *Condition*

Bagian pembiayaan *Baytu al-Tamwil* harus melihat kondisi perekonomian secara umum. Khususnya yang terkait dengan usaha calon peminjam. Hal tersebut dilakukan karena keadaan eksternal usaha yang dibiayai mempunyai peranan yang sangat besar dalam memperlancar usaha yang dibiayai.²⁰

b. Teknik Analisa Pembiayaan 5P:

1) *Personality*

Bank mencari data tentang kepribadian calon peminjam seperti riwayat hidupnya, hobi, keadaan keluarga, serta hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian si peminjam.

2) *Purpose*

Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan pembiayaan.

3) *Prospect*

Bank mencari data tentang harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha si peminjam.

²⁰ Jamal Lulail Yunus, *Manajemen Bank Syari'ah Mikro*, Cet I (Malang: UIN-Malang press, 2009), 155-156.

4) *Payment*

Bank mencari data tentang bagaimana perkiraan pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan.

5) *Party*

Party (golongan) dari calon-calon peminjam bank perlu menggolongkan calon peminjamnya menjadi beberapa golongan menurut *character*, *capacity* dan *capital*. Penggolongan ini akan memberi arah analisis bank bagaimana ia harus bersikap.²¹

c. Teknik Analisa Kredit 3R

1) *Return*

Return yaitu penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan calon peminjam setelah mendapatkan kredit, apakah hasil tersebut cukup untuk menutup hasil pinjaman serta memungkinkan pula usahanya untuk berkembang terus.

2) *Repayment*

Sebagai kelanjutan dari *return* di atas, yang kemudian diperhitungkan kemampuan, jadwal serta jangka waktu pengembalian kembali kredit.

²¹ David Iskandar, *Teknik Analisa Kredit 5C 5P dan 3R*, (<http://belajarperbankanggratis.blogspot.com/2012/07/teknik-analisis-kredit-5c-5p-dan-3r.html>, 2012) diakses pada 23 Mei 2014.

3) *Risk Bearing Activity*

Risk bearing activity yaitu sejauh mana ketahanan suatu perusahaan calon peminjam untuk menanggung resiko kegagalan andaikata terjadi suatu hal di kemudian hari yang tidak diinginkan.²²

Untuk menjamin pembayaran kembali hutang oleh nasabah pada BMT, maka nasabah memberikan jaminan yang dibuat pada surat perjanjian atau kesepakatan pada realisasi pembiayaan *murābahah*.

C. *Side Streaming* pada Pembiayaan *Murābahah* di KJKS BMT Amanah Ummah Cabang Sidoarjo

KJKS BMT Amanah Ummah dalam melaksanakan operasional secara syariah, pernah terjadi *side streaming* pada pembiayaannya terutama pada pembiayaan *murābahah*. Salah satu contoh kasus yang pernah terjadi adalah nasabah mengajukan pembiayaan *murābahah* untuk renovasi rumah, kemudian disetujui oleh pihak KJKS BMT Amanah Ummah. Biasanya KJKS BMT Amanah Ummah tidak membelikan barangnya, tapi nasabah yang mewakili BMT untuk membeli. BMT kemudian menjual kepada nasabah dengan harga Rp. 14.800.000,00 termasuk keuntungan yang diinginkan BMT. Pembiayaan diangsur selama 24 bulan, dengan besar angsuran per bulan Rp. 616.700,00 kontrak dimulai pada tanggal 4 Januari 2013 dan berakhir sampai tanggal 4 Januari 2015.

²² Ibid.

Angsuran bulan pertama sampai bulan kelima lancar. Pada bulan berikutnya tepatnya pada bulan juli 2013, Nasabah tidak sanggup/keberatan membayar besarnya nominal angsuran yang diperjanjikan. Kemudian nasabah meminta BMT untuk memberikan keringanan pada angsuran selanjutnya. Nasabah juga menceritakan yang sebenarnya tentang penggunaan dana realisasi pembiayaannya, bahwa dana tersebut dipakai untuk 2 tujuan, yaitu 6 juta untuk renovasi rumah dan 4 juta untuk bayar hutang biaya rumah sakit kepada saudara.

D. Mekanisme Penyelesaian *Side Streaming* Pada Produk Pembiayaan *Murābahah* di KJKS BMT Amanah Ummah Cabang Sidoarjo

Langkah-langkah KJKS BMT Amanah Ummah dalam menyelesaikan *side streaming* pada pembiayaan *murābahah* sebagaimana contoh kasus di atas adalah dengan melakukan akad ulang, yaitu membuat akad lagi disesuaikan dengan transaksi yang telah dilakukan nasabah terhadap dana realisasi pembiayaan.

Setelah diketahui adanya nasabah yang melakukan *side streaming* terhadap dana pembiayaan *murābahah*, maka tahapan pertama adalah melakukan rapat komite mengenai permasalahan *side streaming* yang terjadi. Karena akad menjadi batal/tidak sah, maka nasabah harus melunasi seluruh dana realisasi pembiayaan. Jika nasabah tidak sanggup membayar semuanya sekaligus, maka akan ditawarkan akad ulang pada sisa pembiayaan yang belum dibayar menjadi *murābahah* dan *hawalah* untuk membenarkan akad yang seharusnya sebagai penyelesaian masalah *side streaming*, akad

murābahah untuk pembiayaan renovasi rumah dan akad *hawalah* untuk pembiayaan pengalihan hutang.

BMT membuat akad ulang dengan hitungan baru sesuai persetujuan BMT dan nasabah dengan angsuran lebih ringan dari sebelumnya (karena nasabah tidak sanggup dan keberatan dengan cicilan sebelumnya). Nasabah kemudian menandatangani akad dan membayar biaya administrasi. Kemudian membayar biaya angsuran sesuai ketentuan setelah dilakukan akad ulang, yaitu membayar biaya angsuran akad *murābahah* dan akad *hawalah* tiap bulannya sebesar Rp. 592.200,00 (lebih kecil dari angsuran sebelum dilakukan akad ulang) dengan rincian angsuran *murābahah* sebesar Rp. 389.400,00 dan angsuran pembiayaan *hawalah* sebesar Rp. 202.800,00.²³

²³ Titik, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Juni 2014.