

## BAB III

### PEMBAHASAN DAN ANALISIS

#### 1.1 Pembiayaan

##### 3.1.1. Pengertian Pembiayaan

Aktivitas yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen dana Lembaga Keuangan Syari'ah adalah pelepasan dana atau pembiayaan yang sering juga disebut dengan *lending-financing*. Istilah ini dalam keuangan konvensional dikenal dengan sebutan kredit. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjang aktivitas utama, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan.

Dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, terdapat definisi pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: <sup>1</sup>

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk *piutang murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *piutang qardh*

---

<sup>1</sup> Adiwarman Azwar, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan-Edisi Keempat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004, hlm. 474

e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan / atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan / atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Sedangkan menurut Syafi'i Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas peenyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang *defisit unit*.<sup>2</sup>

Kasmir mengemukakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>3</sup>

Maka dari itu, pembiayaan dapat di artikan sebagai fasilitas yang berhubungan dengan biaya melalui penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah.

Sebagai upaya memperoleh pendapatan yang semaksimal mungkin, aktivitas pembiayaan KJKS, juga menganut azas syari'ah, yakni dapat berupa bagi hasil, keuntungan maupun jasa manajemen. Upaya ini harus dikendalikan sedemikian rupa sehingga kebutuhan *likuiditas* dapat terjamin dan tidak banyak dana yang menganggur.

---

<sup>2</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 160

<sup>3</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2013, hlm. 85

Supaya dapat memaksimalkan pengelolaan dana, maka manajemen BMT harus memperhatikan tiga aspek penting dalam pembiayaan yakni: aman, lancar, dan menguntungkan. Menurut pemanfaatnya pembiayaan BMT dapat dibagi menjadi dua yakni, pembiayaan investasi dan pembiayaan modal kerja.<sup>4</sup>

#### 1. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas lain yang erat hubungannya tersebut.

#### 2. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan yang ditujukan untuk pemenuhan, peningkatan produksi, dalam arti yang luas dan menyangkut semua sektor ekonomi, perdagangan dalam arti yang luas maupun penyediaan jasa.

Sedangkan menurut sifatnya, pembiayaan juga dibagi menjadi dua, yakni pembiayaan produktif dan konsumtif.

##### 1. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti sangat luas seperti pemenuhan kebutuhan modal untuk meningkatkan volume penjualan dan produksi, pertanian, perkebunan maupun jasa.

##### 2. Pembiayaan Konsumtif

Jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.

### 3.2. Murabahah

---

<sup>4</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Watamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004, hlm. 165.

### 3.2.1. Pengertian jual beli *Murabahah*

Secara lafdzi, *murabahah* berasal dari masdar *ar-ribhun* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>5</sup> Jadi, *murabahah* diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, *murabahah* artinya saling mendapatkan keuntungan.

Sedangkan secara istilah,<sup>6</sup> Wahbah al-Zuhaily mengutip beberapa definisi yang diberikan oleh para Imam mujtahid. Diantaranya; Ulama' Hanafiyah mengatakan, *murabahah* adalah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.

Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan dari kedua belah pihak. Menurut M. Umer Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada nasabah.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 103.

<sup>6</sup> M.Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, hlm. 85.

<sup>7</sup> Karim Adiwarman, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004, hlm. 474

Sedangkan definsi dari Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia ( PBI 10/ 16/ PBI/ 2008) menyebutkan bahwa pembiayaan murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa tranksaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah.<sup>8</sup>

Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>9</sup>

Secara terminologi, yang dimaksud dengan murabahah adalah pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan dalam kurun waktu 1 bulan , 2 bulan, 3 bulan, dan seterusnya dengan jangka waktu yang disepakati. Pembiayaan murabahah diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (inventory).<sup>10</sup>

“Muhammad Syafi’I Antonio mengutip Ibnu Rusyid, mengatakan murabahah adalah jual beli barang pada harga asal ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahhnya”.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> Adiwarmam Aswar Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kotemporer*, Jakarta:Gema Insani Press, 2001, hlm. 86.

<sup>10</sup> Karnaen a. Perwataadmadja dan Muhammad Syafi’I Antonio, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT.Dana Bhakti Prima Yasa, 1999, hlm. 25.

<sup>11</sup> Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 101.

Transaksi murabahah dalam bentuk syari'ah tidak bisa dilepaskan dari ketentuan fiqh islam. Transaksi ini harus memenuhi syarat sahnya jual beli pada umumnya, sehingga transaksinya sah dan hasilnya halal. Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syari'ah *al-ba'i murabahah*. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut dengan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>12</sup>

Sedangkan dalam profil KJKS Binama diterangkan bahwa murabahah adalah para pihak kedua sebagai pemesan untuk membeli, dan pihak pertama sebagai penyedia barang yang berasal dari milik pihak ketiga, yang didalam perjanjian jual belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli pihak pertama dan harga jual beli pihak pertama kepada pihak kedua sehingga termasuk didalamnya keuntungan yang diperoleh pihak pertama, serta persetujuan pihak kedua untuk membayar harga jual pihak pertama tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus (lumpsum) atau secara angsuran.

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad murabahah memiliki beberapa hal pokok yang diantaranya:

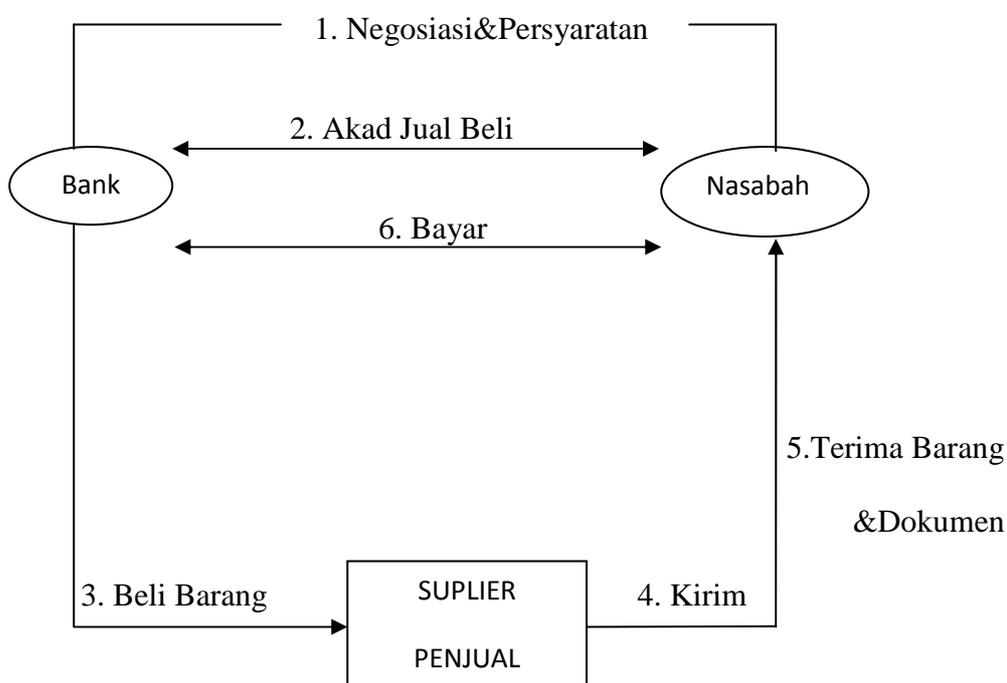
1. Pembelian barang dengan pembayarannya yang ditangguhkan.

---

<sup>12</sup> Karim Adiwirman Azwar, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan.*, Jakarta:IIIT Indonesia , 2003, hlm. 161.

2. Harga yang dibeli menggunakan harga asal.
3. Terdapat taambahan keuntungan dari harga asal yang telah disepakati.
4. Terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak (pihak kjks dan nasabah) dengan kata lain adanya kerelaan antara keduanya.
5. Penjual harus menyebutkan harga barang kepada pembeli (harga produk).

#### Skema Murabahah<sup>13</sup>



Sumber : Syafi'I Antonio, Bank Syari'ah dan Praktek Keuangan

1. Adanya kesepakatan dan negosiasi antara penjual dan pembeli untuk melakukan perjanjian.
2. Setelah negosiasi dilakukan, kemudian melakukan perjanjian berupa akad.
3. Aktivitas bank dalam melakukan pembelian barang kepada supplier.

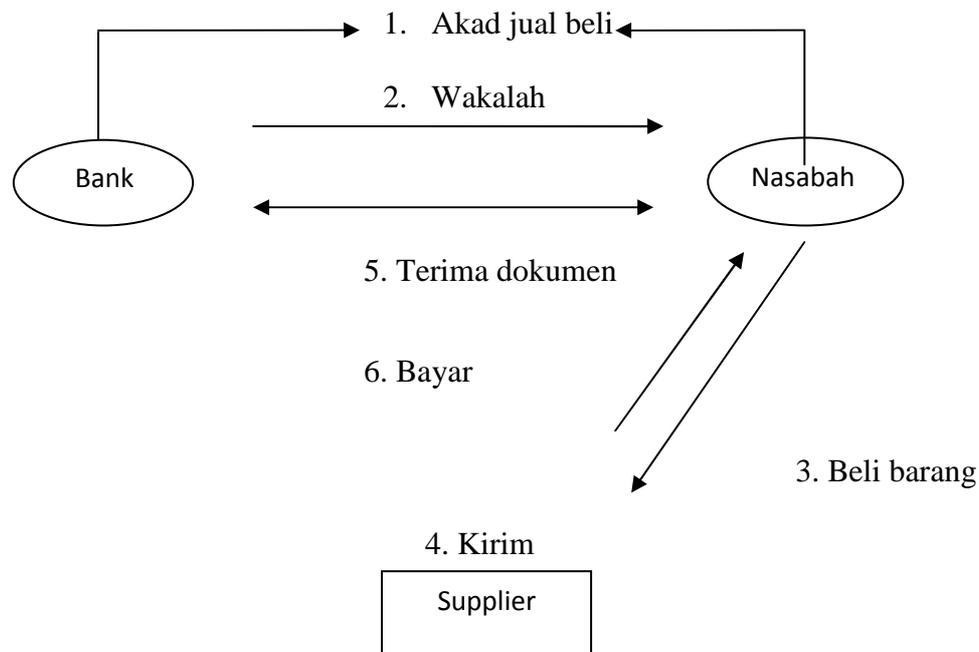
<sup>13</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 107.

4. Atas nama bank, penjual mengirim barang yang telah di tunjuk oleh bank kepada nasabah.
5. Kemudian nasabah menerima barang dan dokumen dari supplier atas nama bank.
6. Setelah barang diterima, kewajiban nasabah untuk melakukan pembayaran.

### Skema Pengembangan

Gambar 3.2

#### Skema Pengembangan murabahah

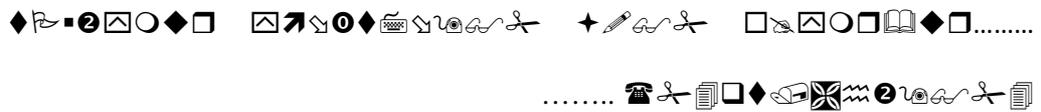


#### 3.2.2. Landasan Hukum Murabahah

Murabahah tidak memiliki rujukan langsung atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadist, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli dan perdagangan. Untuk itu referensi yang di rujuk untuk murabahah adalah nash al-Qur'an, Hadist maupun Ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya murabahah adalah salah satu bentuk jual beli.

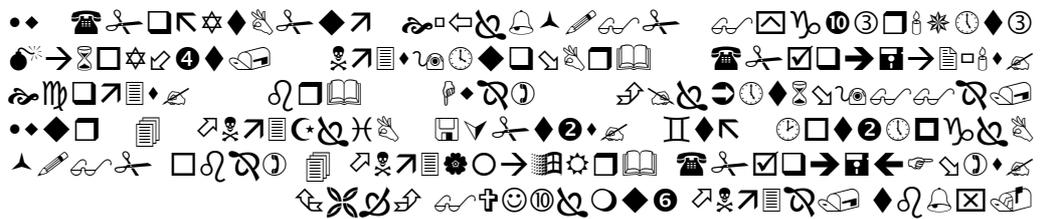
a. Al-Qur'an

1) Al-Baqarah ayat 275



“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.<sup>14</sup>

2) An-Nisa ayat 29



“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan berniaga yang berlaku suka sama suka diantara kamu.”<sup>15</sup>

b. Hadis

1) Hadits Nabi riwayat ‘abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أَنَّ سَيْلَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرَبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

“ Rasulullah SAW. Di tanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Ibid hlm. 102.

<sup>15</sup> Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Yogyakarta: Ekonisia, 2002, hlm. 101.

<sup>16</sup> Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Ciputat: CV, Gaung Persada.Cet ke-4 edisi revisi, 2006, hlm. 21.

- c. Fatwa DSN MUI merupakan fatwa yang dibuat atas kesepakatan Majelis Ulama Indonesia yang berijma' dan mengatur segala sesuatu tentang ketentuan pengaplikasian akad murabahah kedalam lembaga keuangan, dan dunia perbankan syari'ah pada khususnya. Adapun fatwa yang mengatur tentang murabahah adalah sebagai berikut:

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam perbankan Syari'ah

1. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakai kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
6. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus.
7. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

8. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip barang menjadi milik bank.

#### Kedua: Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

1. Nasabah/anggota mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat mendatangi kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka<sup>17</sup>
  - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm 25-27.

- b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi.

#### Ketiga: Jaminan dalam Murabahah

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

#### Keempat: Utang dalam murabahah

1. Secara prinsip penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsuran.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal, ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

#### Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan uang sampai ia menjadi sanggup kembali, berdasarkan kesepakatan.

### 3.2.3. Rukun dan Syarat Jual Beli Murabahah

Dalam jual beli ada beberapa rukun jual beli menurut beberapa Mazhab, diantaranya Mazhab Hanafi, dimana menurut Mazhab Hanafi rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling menempati kedudukan *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut jumhur ulama (selain Mazhab Hanafi) ada 3 rukun dalam jual beli, yaitu orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), dan sighat (ijab dan qabul).<sup>18</sup>

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa rukun jual beli murabahah adalah :

1. Pihak yang berakad
  - a. Penjual ( *Ba'i* )

Merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akad dijual belikan kepada konsumen atau mitra usaha.

---

<sup>18</sup> M.Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, hlm. 90.

- b. Pembeli (Musytari)

Merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan dapat bisa melakukan transaksi dengan penjual.
  - c. Syarat yang berkaitan dengan pihak-pihak pelaku; mereka harus memiliki kompetensi dalam melakukan aktifitas itu, yakni sudah *akil-baligh* berkemampuan memilih. Maka tidak syah transaksi jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum nalar, orang gila, atau orang yang dipaksa.
2. Objek yang diakadkan ( *Mabi* ), sesuatu yang harus diserahkan kepada masing-masing orang yang berakad, berupa uang dari pembeli kepada penjual dan barang dari penjual kepada pembeli.<sup>19</sup>
    - a. Barang yang diperjualbelikan

Adanya barang yang akad diperjualbelikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi, seperti: alat komoditas transportasi, alat penunjang usaha, dan lain-lain.
    - b. Harga yang akan atau yang sudah dijual (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang.
    - c. Syarat yang berkaitan dengan objek jual beli; objek jual beli harus suci, bermanfaat, bisa diserahkan dan merupakan milik penuh penjual. Maka tidak syah memperjual-belikan bangkai, darah daging babi dan barang lain yang menurut syara' tidak ada manfaatnya. Juga tidak syah memperjual belikan barang yang masih belum berada dalam kekuasaan penjual, barang yang tidak mampu diserahkan dan barang yang berada di tangan seseorang yang tidak memilikinya.

---

<sup>19</sup> Muhammad, *Model- Model Akad Pembiayaan Murabahah*, Yogyakarta: UII Press , 2009, hlm. 58.

### 3. Sighat ( *ijab dan qabul* )

Ijab merupakan perkataan dari penjual kepada pembeli dan Qabul merupakan pernyataan membeli dari pihak pembeli kepada pihak penjual. Ijab dan qabul ini harus memenuhi syarat.

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, akad nikah.<sup>20</sup>

Tentang persyaratan terjadinya ijab dan qabul dengan lisan muncul istilah *ba'i al-mu'athah* ialah jual beli yang dilakukan di mana pembeli mengambil barang dan membayar, dan penjual menerima uang dan menyerahkan barang tanpa ada ucapan apapun.

#### 3.2.4. Syarat-syarat jual beli murabahah

Dari uraian tersebut diatas dapat diambil intisari bahwa syarat sah jual beli antara lain:

1. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau presentase tertentu dari biaya.<sup>21</sup>
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan (bebas riba).
3. Orang yang melakukan akad harus berakal.
4. Harga pertama harus diketahui.
5. Penjual harus memberitahukan biaya modal kepada nasabah.

---

<sup>20</sup> Sudarsono, S.H, M.Si, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: PT. Rineka Cipta 1993, hlm. 401.

<sup>21</sup> Ascarya, *Akad Bank Syari'ah*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 83

6. Ijab dan qabul harus sesuai (cocok).
7. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
8. Barang yang dijual harus diketahui (tidak majhul).

### **3.3. Penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan karyawan KJKS Binama Semarang**

#### **3.3.1. Prosedure Pembiayaan Karyawan KJKS Binama Semarang**

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Oleh karena setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur pembiayaan yang sehat. Produk ini diberikan kepada karyawan Binama untuk berbagai keperluan, baik keperluan investasi maupun konsumtif. Tujuan dari produk ini bagi KJKS Binama yaitu untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat jasa atau manfaat.<sup>22</sup>

Adapun prosedur yang harus dipenuhi oleh calon anggota dalam mengajukan pembiayaan di KJKS Binama adalah sebagai berikut:

1. Anggota atau calon anggota harus sudah tercatat sebagai karyawan tetap di KJKS Binama.
2. Anggota menyerahkan fotocopy KK.
3. Anggota menyerahkan fotocopy KTP.
4. Anggota menyerahkan slip gaji.
5. Anggota menyerahkan jaminan.

#### **3.3.2 Alur Pengajuan Pembiayaan murabahah**

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Head of Operation Departement, Diah Fajar , pada tanggal 16 mei 2014 pukul 10.15



|                    |  |
|--------------------|--|
| Margin/bulan       | : 1% x Rp 50.000.000 = Rp 500.000            |
| Pokok/bulan        | : Rp 50.000.000 : 12 = <u>Rp 4.166.667</u> + |
|                    | Angsuran/bulan Rp 4.666.667                  |
| Margin keseluruhan | : Rp 6.000.000                               |
| Plafon             | : <u>Rp 50.000.000</u> +                     |
| Harga jual         | : Rp 56.000.000                              |

jadi angsuran secara bulanan yaitu Rp. 4.666.667

### 3.3.3. Realisasi Pembiayaan Murabahah Terhadap Karyawan

Pada tahap realisasi pembiayaan pihak KJKS Binama perlu memeriksa terlebih dahulu calon anggota dalam daftar hitam, apabila calon anggota/anggota tidak tercantum dalam buku hitam, maka pihak KJKS memberikan paraf.<sup>25</sup> Identifikasi calon anggota/anggota dilakukan tidak melalui prinsip analisis pembiayaan. Prinsip adalah sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan, prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan di bank-bank syari'ah termasuk juga KJKS pada saat melakukan analisis pembiayaan. Secara umum prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, tetapi dalam produk pembiayaan untuk karyawan Binama sendiri hanya menggunakan prinsip *collecteral*:

1. *Character* : Bagaimana karakter dari calon anggota/anggota.
2. *Capital* : Besarnya permodalan yang diperlukan.
3. *Capacity* : Kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
4. *Collateral* : Jaminan yang dimiliki yang diberikan.

---

<sup>25</sup> Wawancara dengan Danang, pada tanggal 14 mei 2014 pukul 14.30

5. *Condition* : keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak

Disamping melakukan identifikasi diatas, pihak KJKS juga melakukan pendataan terhadap jaminan berdasarkan kepangkatan para calon anggota untuk menentukan berapa batas maksimal nominal plafon yang akan diberikan oleh pihak KJKS Binama, agar pembiayaan dapat terealisasikan, berikut prosedur-prosedurnya:<sup>26</sup>

| Level   | Kepangkatan              | Syarat                | Nominal Plafon Rp |
|---------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| Level 1 | <i>General Managing</i>  | masa kerja > 10 tahun | 100.000.000       |
| Level 2 | <i>Executive Officer</i> | masa kerja > 10 tahun | 80.000.000        |
| Level 3 | <i>Chief</i>             | masa kerja > 7 tahun  | 70.000.000        |
| Level 4 | <i>Supervissor</i>       | masa kerja > 5 tahun  | 50.000.000        |
| Level 5 | <i>Senior Clerikal</i>   | masa kerja > 5 tahun  | 30.000.000        |
| Level 6 | <i>Junior Clerikal</i>   | masa kerja > 3 tahun  | 20.000.000        |
| Level 7 | <i>Young Sergeant</i>    | masa kerja > 3 tahun  | 10.000.000        |
| Level 8 | <i>Qodma Sergeant</i>    | masa kerja > 3 tahun  | 5.000.000         |

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak ( LKS dan anggota ) dengan ditandatanganinya akad murabahah dan akad wakalah maka pihak anggota yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan. Jadi, pihak anggota harus membuka rekening terlebih dahulu untuk proses pencairan, pembukaan rekening sirela juga nantinya berfungsi sebagai pembukuan pembiayaan atau pembayaran angsuran dari karyawan kepada pihak KJKS Binama.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> From Peraturan Perusahaan KJKS Binama Tentang Pembiayaan, Pembiayaan Untuk Karyawan, Pasal 16

<sup>27</sup> Wawancara dengan Bapak Danang, pada tanggal 13 Mei 2014

Selanjutnya proses pembelian barang sesuai yang telah dijelaskan pada bagian akad diatas bahwa pembelian barang dilakukan oleh pihak anggota karena adanya akad wakalah dimana pihak KJKS mewakilkan kepada anggota untuk pembelian barang.

Dari peraturan form aplikasi perjanjian akad wakalah, tertulis anggota wajib melaporkan dokumen (surat pembelian) kepada pihak KJKS. Dalam perjanjian wakalah juga disebutkan bahwa pemasok adalah pihak ketiga yang di tunjuk atau disetujui oleh KJKS sebagai penyedia barang, namun pada pelaksanaannya pihak KJKS tidak menunjuk pemasok sebagai tempat anggota membeli barang, nasabah bisa melakukan jual beli barang yang dibutuhkan ditempat pemasok manapun sesuai dengan keinginannya karena tidak adanya penunjuk pemasok atau oleh pihak KJKS.

Setelah anggota menerima dana pembiayaan dari pihak KJKS dan telah melakukan pembelian atas suatu barang untuk keperluannya, maka nasabah (karyawan) mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman ditambah margin, margin yang diberikan 1% flat kepada pihak KJKS dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad antara 12 sampai dengan 120 bulan dan pembayaran dilakukan pada hari kerja KJKS. Pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal yang sama dengan pencairan, jika dalam pembayaran jatuh pada bukan hari kerja KJKS maka anggota harus melakukan pembayaran kepada pihak KJKS pada hari pertama pihak pertama bekerja kembali atau langsung dipotong otomatis uang gaji.

#### **3.3.4. Persetujuan Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Karyawan Binama Oleh Pihak KJKS Binama Semarang**

1. Pihak KJKS telah setuju memberikan pembiayaan kepada anggota/calon anggota sesuai dengan plafon yang sudah diajukan.
2. Pihak anggota/calon anggota telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut:
  - a. Sistem pengembalian melalui angsuran
  - b. Sistem angsuran bulanan
  - c. Jumlah angsuran
  - d. Tanggal jatuh tempo
  - e. Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan
3. Pihak anggota/calon anggota setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut:<sup>28</sup>
  - a. Biaya administrasi
  - b. Biaya Asuransi Jiwa
4. Pihak anggota/calon anggota setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak KJKS yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembiayaan tersebut.
5. Kedua belah pihak telah setuju mengakhiri persetujuan ini, lalu pihak anggota/calon anggota telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada KJKS.
6. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan menunjukkan kesungguhan serta niat baik dari anggota/calon anggota, maka anggota/calon anggota sepakat menyerahkan SK Karyawan sebagai agunan.<sup>29</sup>

### **3.3.5. Analisis Produk Pembiayaan Karyawan KJKS Binama Melalui Akad Murabahah**

---

<sup>28</sup> Surat Keputusan, Tentang Produk Pembiayaan Karyawan KJKS Binama, hlm. 7.

<sup>29</sup> *Ibid*

Berdasarkan hasil uraian diatas, penulis dapat menganalisis penerapan produk pembiayaan karyawan Binama melalui akad murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah diantaranya sebagai berikut:

Dalam prakteknya, akad murabahah di KJKS Binama, terdapat beberapa hal yang kurang sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam akad murabahah. Salah satunya adalah masalah akad, akad *murabahah bil wakalah*, yang mana pihak KJKS Binama bukan sebagai penjual murni, Posisi KJKS Binama bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang sebelum melakukan murabahah dengan nasabah. KJKS hanya akan melakukan pembelian barang sebagai syarat untuk melakukan murabahah kepada nasabah bilamana sudah dapat dipastikan ada nasabah yang akan membeli kembali (secara murabahah) barang tersebut. Pada konteks inilah terlihat bahwa KJKS Binama memang merupakan *intermediary institution* dan/atau lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni. Secara teoritik dalam akad murabahah, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk dimurabahahkan.

Pihak KJKS Binama Semarang menggunakan akad ini dengan tujuan tolong-menolong antara sesama manusia. Semua manusia membutuhkan bantuan orang lain. Proses pembiayaan *murabahah bil wakalah* menjadi lebih praktis, karena mempermudah pihak KJKS didalam menyediakan barang yang hendak dijadikan objek pembiayaan, tanpa harus mencari *supplier* penyedia barang yang sesuai dengan yang diinginkan anggota, ataupun mencari pihak ketiga lain yang dapat dijadikan agen untuk membeli barang tersebut, dikarenakan KJKS juga dibolehkan memberikan kuasa untuk mencari dan membeli barang sebagai objek pembiayaan langsung kepada anggota selaku orang yang berkepentingan terhadap barang tersebut.

Untuk karyawan baru maupun karyawan kontrak tidak boleh mengambil pembiayaan ini karena produk pembiayaan karyawan diperuntukan bagi karyawan yang melewati lebih dari 3 tahun bekerja dan sudah ditetapkan menjadi karyawan tetap, karena karyawan kontrak maupun baru tersebut belum teruji kelayalitasnya.

Selain hal tersebut, karena hemat waktu. Pencarian dan pembelian barang yang dijadikan objek pembiayaan oleh KJKS akan memakan waktu yang cukup lama, belum lagi apabila pihak KJKS kekurangan orang untuk melakukan pekerjaan tersebut sehingga harus mencari agen yang bersedia membelikan barang tersebut. Sedangkan apabila pihak KJKS memberikan kuasanya langsung kepada anggota untuk membeli barang mewakili dirinya, pencarian dan pembelian akan barang yang dimaksud oleh anggota akan memakan waktu yang lebih sedikit dikarenakan anggota merupakan orang yang berkepentingan sendiri atas barang tersebut.

Anggota juga akan langsung mengetahui fisik barang yang menjadi objek pembiayaan sehingga tidak lagi terdapat keraguan atas barang yang menjadi objek pembiayaan dan KJKS tidak akan mendapat keluhan tentang cacatnya barang karena anggota yang membeli sendiri barang tersebut. Timbulnya saling percaya diantara pihak KJKS dengan anggota, memberikan kuasa pada orang lain merupakan bukti adanya kepercayaan pada pihak lain.

Berkaitan dengan masalah syarat-syarat untuk mengajukan pembiayaan murabahah, dalam praktek KJKS ini juga kurang sesuai. Dalam hal ini berkaitan dengan menyerahkan daftar barang dan rincian harga sebelum melakukan pembelian. Para Anggota ketika akan mengajukan permohonan pembiayaan tidak menyertakan daftar barang dan rincian harga. Hal ini mungkin dikarenakan proses yang rumit. Anggota menginginkan proses yang sederhana dan mudah.

Praktek produk murabahah yang kurang sesuai lainnya adalah nasabah lebih banyak menggunakan untuk konsumtif, padahal murabahah sendiri yaitu membeli barang yang akan dijual kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dengan margin yang ditentukan. Jika produk murabahah digunakan untuk konsumtif itu sama saja pihak KJKS memberi hutang kepada nasabah. Dalam memberikan analisis pembiayaan terhadap karyawan, pihak KJKS Binama tidak menerapkan prinsip 4C (*character, capacity, capital, condition*) karena yang mengajukan adalah para karyawannya sendiri, pihak KJKS menggunakan prinsip saling percaya dalam merealisasikan pembiayaan.