

**MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN KEUNTUNGAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO
SEMARANG**

TUGAS AKHIR

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah**



**Oleh :
ANDRIANI
NIM 122503023**

**PROGRAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2015

Bapak A. Turmudi, SH.,M.Ag
Jln. Madukara II No. F27
Perumahan sukoharjo indah
Margorejo Pati

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar .
Hal : Naskah Tugas Akhir
A.n. Saudari Andriani

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Andriani

NIM : 122503023

Judul : Mekanisme Perhitungan margin keuntungan pembiayaan
murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang

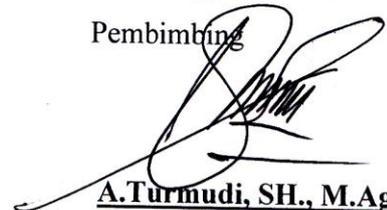
Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Mei 2015

Pembimbing



A. Turmudi, SH., M. Ag

NIP.19690708 200501 1 004



PENGESAHAN

Nama : Andriani
NIM : 122503023
Judul : mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di
KJKS BMT Walisongo Semarang

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan
Predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

26 Mei 2015

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya
Perbankan Syariah tahun akademik 2014/2015.

Semarang, 26 Mei 2015

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

Heny Yuningrum, SE, M.Si

A. Turmudi, SH., M.Ag

NIP. 19810609 200710 2 005

NIP.19690708 200501 1 004

Penguji I

Penguji II

Drs. H. Wahab Zaenuri, MM

Prof. Dr. H. Mujiyono, MA

NIP.19690908 200003 1 001

NIP. 19590215 198503 1 005

Pembimbing

A. Turmudi, SH., M.Ag

NIP.19690708 200501 1 004

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa ayat: 29)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini Penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Mujiono dan Ibu Umiyati orang tua tercinta yang tak henti memberikan do'a, dukungan, bimbingan, kasih sayang dan pengorbanan yang tidak ternilai dan tidak terbalaskan.
2. Adik tersayang Irmayanti serta keponakanku (Bellatrix, Arvindo, Cahya, Rafa, Sekar, Salsa, dan Zila) yang selalu memberikan warna, keceriaan dan semangat baru dalam hari-hari penulis.
3. Sahabat hidupku tersayang Akhwan Sanusi, seseorang yang belum pernah aku temui sebelumnya yang selalu memberikan motivasi, semangat, dan kritikan dalam penyusunan Tugas Akhir ini hingga terselesaikan tepat waktu.
4. Tanteku yang cantik (Mbak Dyah, Mbak Rohmi, dan Mbak iin) terima kasih atas doa, motivasi dan bantuannya.
5. Nenek terhebat Ibu Tamah dan Ibu Kuzaepah terima kasih atas doa, motivasi dan bantuannya.
6. Pembimbing terhebat Bapak Nuryanto, Mbak Afi, Mbak Eko, dan Mas Heru yang telah memberikan dukungan, pelajaran hidup, menjadi korektor dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
7. Teman-teman seperjuangan, teman-teman D3 Perbankan Syariah tahun angkatan 2012 terimakasih atas dukungan dan kerjasamanya.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, Mei 2015

Deklarator



Andriani

122503023

ABSTRAK

KJKS BMT Walisongo Semarang merupakan lembaga keuangan syariah yang melakukan kegiatan penghimpunan dana melalui mekanisme simpanan dan penyaluran dana melalui mekanisme pembiayaan. Salah satu produk penyaluran dana ini yaitu Pembiayaan Murabahah. Dalam menyalurkan pembiayaan tersebut nasabah belum mengerti perhitungan yang diterapkan oleh BMT, nasabah selalu mempunyai prinsip yang penting mendapatkan modal. Memperhatikan hal tersebut diatas, penulis memandang penting untuk melakukan penelitian dengan judul “MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG”

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang. Dengan rumusan masalah bagaimana mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di KJKS BMT Walisongo Semarang untuk menggali data-data yang relevan atau sumber data (primer dan sekunder). Penulis melakukan pengumpulan data dengan observasi, dokumentasi dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian di analisis dengan metode deskriptif analitis.

Mekanisme perhitungan margin keuntungan yang diterapkan oleh KJKS BMT Walisongo Semarang dengan prosentase rata-rata sebesar 2% dari pembiayaan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah ini biasanya digunakan untuk pembiayaan pertanian atau musiman. Margin keuntungan ini disepakati di awal akad oleh kedua belah pihak. Dimana dalam memberikan pembiayaan BMT menerapkan prinsip pemberian kredit dinilai dari 5c yakni *character, capacity, capital, collateral* dan *condition*. Pelaksanaan ini dilakukan sudah terbilang cukup efektif dalam meminimalkan pembiayaan macet. Ditambah dengan prinsip 5C yang disertai prinsip syariah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim..

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya kepada kita semua. Pemberi karunia yang tiada tara kepada setiap makhluk-Nya. Serta memberikan petunjuk dan kelancaran dalam pembuatan Tugas Akhir ini.

Shalawat serta salam selalu tercurah kepada insan termulia, terkasih, Nabi junjungan kita Nabi Muhammad SAW, pembawa lentera di tengah kegelapan, pemberi syafaat kelak di hari kiamat.

Alhamdulillah atas rahmat, nikmat dan karunia Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Mekanisme Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah” Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Kiranya dalam Tugas Akhir ini, penulis memohon maaf tidak dapat menyebut satu persatu semua pihak yang telah membantu dalam proses perjalanan studi di D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, penulis mengucapkan terimakasih, utamanya kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag., M.M selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.

4. Bapak A. Turmudi, SH., M.Ag yang telah membimbing dan meluangkan waktu dalam proses penyusunan Tugas Akhir.
5. Bapak Nuryanto, SE selaku Direktur KJKS BMT Walisongo Semarang beserta karyawan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
6. Kepada keluarga besar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan keluarga besar Program DIII UIN Walisongo Semarang dan seluruh dosen yang telah memberi ilmu dan membimbing hingga terciptanya karya ini.
7. Kepada Bapak dan Ibu tercinta yang tulus memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan tak henti-hentinya memanjatkan doa serta memberikan kasih sayang yang tulus kepada penulis.
8. Teman-temanku D3 Perbankan Syariah Angkatan 2012 yang telah memberikan masukan, kritik saran dan tak lupa memberikan semangat terimakasih untuk semuanya serta pihak-pihak yang membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Semoga segala kebaikan dan dukungan yang telah diberikan kepada kami, menjadi amal jariyah dan ridho Allah SWT bagi semuanya.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Untuk itu penulis menghrapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak dan mohon maaf yang sebesar-besarnya. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Semarang, Mei 2015

Andriani
122503023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang masalah	1
1.2 Rumusan masalah.....	4
1.3 Tujuan dan manfaat penelitian	5
1.4 Tinjauan pustaka	6
1.5 Metode penelitian	8
1.6 Sistematika penulisan	10
BAB II PEMBAHASAN UMUM PEMBIAYAAN MURABAHAH	11
2.1 Lembaga keuangan syariah	11
2.2 Koperasi jasa keuangan syariah	12
2.3 Pengertian pembiayaan murabahah.....	16
2.4 Karakteristik murabahah	20
2.5 Rukun dan syarat murabahah	21
2.6 Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad murabahah.....	23

2.7 Perbedaan jual beli murabahah dengan bunga	30
2.8 Penetapan margin keuangan.....	31
2.9 Perhitungan margin untuk pembiayaan murabahah	36
2.10 Resiko pembiayaan berdasarkan akad murabahah.....	37
BAB III GAMBARAN UMUM KJKS BMT WALISONGO SEMARANG ..	38
3.1 Sejarah dan perkembangan KJKS BMT Walisongo Semarang....	38
3.2 Landasan hukum	39
3.3 Visi Misi dan Motto KJKS BMT Walisongo Semarang	39
3.4 Struktur organisasi KJKS BMT Walisongo Semarang.....	39
3.5 Produk-produk KJKS BMT Walisongo Semarang.....	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
4.1 Mekanisme perhitungan margin keuntungan pembaiyaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang	44
BAB V PENUTUP.....	51
5.1 Kesimpulan	51
5.2 Saran-saran.....	53
5.3 Penutup	53
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan jual beli murabahah dengan bunga.....	31
Tabel 4.1 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman.....	48
Tabel 4.2 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman menurun.....	49
Tabel 4.3 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman.....	49
Tabel 4.4 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman menurun.....	49
Tabel 4.3 Angsuran bba dengan perhitungan flat.....	51
Tabel 4.4 Angsuran bba dengan perhitungan flat menurun.....	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Murabahah	19
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia sangatlah pesat ditandai dengan bank-bank umum atau bank konvensional yang membuka bank syariah. Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan berprinsip syariah yang mengutamakan nilai-nilai Islam dan tidak menggunakan sistem riba atau bunga melainkan dengan sistem bagi hasil. Selain Lembaga Keuangan Syariah berkembang sangat pesat begitupun dengan Lembaga Keuangan Syariah Non Bank seperti halnya BMT.

Baitul Maal Wat Tamwil atau lebih dikenal dengan BMT, kehadiran BMT ini dimasyarakat disambut dengan sepenuh hati dengan kata lain masyarakat mendukung adanya lembaga keuangan syariah dengan sistem bagi hasil yang dulunya masyarakat hanya mengenal sistem bunga atau riba, lembaga keuangan ini melayani masyarakat menengah kebawah lingkupnya masih mikro.

BMT merupakan kependekan dari *Baitul Mal wa Tamwil* atau dapat juga ditulis dengan *baitul maal wa baitul tanwil*. Secara harfiah/lughowi *baitul maal* berarti rumah dana dan *baitul tamwil* berarti rumah usaha. *Baitul Maal* dikembangkan berdasarkan sejarah perkembangannya, yakni dari masa nabi sampai abad pertengahan perkembangan Islam. Dimana baitul maal berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus mentasyarufkan dana sosial. Sedangkan *baitul tanwil* merupakan lembaga bisnis yang bermotif laba.

Dari pengertian tersebut dapatlah ditarik suatu pengertian yang menyeluruh bahwa BMT merupakan organisasi bisnis yang juga berperan sosial. Peran sosial BMT akan terlihat pada definisi *baitul maal*, sedangkan peran bisnis BMT akan terlihat dari definisi *baitul tamwil*. Sebagai lembaga sosial, baitul maal memiliki kesamaan fungsi dan peran dengan Lembaga Amil Zakat (LAZ), oleh karenanya, *baitul maal* ini harus

didorong agar mampu berperan secara profesional menjadi LAZ yang mapan. Fungsi tersebut paling tidak meliputi upaya pengumpulan dana zakat, infaq, sedekah, wakaq dan sumber dana-dana sosial yang lain, dan upaya pensyarufan zakat kepada golongan yang paling berhak sesuai dengan ketentuan asnabiah (UU Nomor 38 tahun 1999).

Sebagai lembaga bisnis, BMT lebih mengembangkan usahanya pada sektor keuangan, yakni simpan-pinjam. Usaha ini seperti usaha perbankan yakni menghimpun dana anggota dan calon anggota (nasabah) serta menyalurkannya kepada sektor ekonomi yang halal dan menguntungkan. Namun demikian, terbuka luas bagi BMT untuk mengembangkan lahan bisnisnya pada sektor riil maupun sektor keuangan lain yang dilarang dilakukan oleh lembaga keuangan bank. Karena BMT bukan bank, maka ia tidak tunduk pada aturan perbankan.

Pada dataran hukum di Indonesia, badan hukum yang paling mungkin untuk BMT adalah koperasi, baik serba usaha (KSU) maupun simpan-pinjam (KSP). Namun demikian, sangat mungkin dibentuk perundangan tersendiri, mengingat, sistem operasional BMT tidak sama persis dengan perkoperasian, semisal LKM (Lembaga Keuangan Mikro) Syariah, dll.¹

Status BMT ditentukan oleh jumlah asset yang dimiliki, pada awal pendiriannya hingga mencapai aset lebih kecil dari Rp. 100 juta BMT adalah Kelompok Swadaya masyarakat yang berhak meminta atau mendapatkan Sertifikat Kemitraan dari PINBUK (Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil). Jika BMT telah mempunyai aset Rp. 100 juta atau lebih, maka BMT diharuskan melakukan proses pengajuan Badan Hukum kepada notaris setempat, antara lain dapat berbentuk: Koperasi Syariah (KOPSYAH), Unit Usaha Otonomi Syariah dari KSP (Koperasi Simpan Pinjam), KSU (Koperasi Serba Usaha), KUD (Koperasi Unit Desa),

¹ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Pres Yogyakarta, 2004, h. 126-127.

Kopontren (Koperasi Pondok Pesantren), atau Koperasi lainnya yang beroperasi otonom termasuk pelaporan dan pertanggung jawabannya.²

Adapun peran BMT di masyarakat, antara lain adalah motor penggerak ekonomi dan sosial masyarakat banyak, ujung tombak pelaksanaan sistem ekonomi Islam, penghubung antara kaum *agnia* (kaya) dan kaum *dhu'afa* (miskin), sarana hidup yang *barakah*, *ahsanu 'amala*, dan *salaam* melalui *spiritual communication* dengan *dzikir qalbiyah ilahiah*.³

Salah satu diantaranya adalah KJKS BMT Walisongo Semarang. KJKS BMT Walisongo Semarang mempunyai produk-produk diantaranya adalah produk penghimpunan dana dan penyaluran dana. Penghimpunan dana ada dua macam produk yaitu tabungan Si Rela dan deposito Si Jangka dengan menggunakan akad wadiah dan Mudharabah sedangkan dalam penyaluran dana atau pembiayaan ini menggunakan akad Mudharabah, Murabahah dan Bai Bistaman Ajil.

Banyak produk yang ditawarkan oleh KJKS BMT Walisongo Semarang namun dari sisi penyaluran dana atau pembiayaan, pembiayaan yang paling diminati oleh nasabah adalah Pembiayaan Murabahah. Pembiayaan Murabahah adalah Akad jual beli antara Bank dengan nasabah dimana bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah bank tidak semata-mata menerima semua pengajuan permohonan yang diajukan oleh nasabah akan tetapi harus teliti dan menganalisa nasabah yang akan mengajukan permohonan pembiayaan dengan analisis 5C yaitu Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Ecomoni. Agar nasabah tidak mengalami one prestasi atau pembiayaan macet.

² Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h. 47.

³ Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islami: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 8.

Adapun tujuan diadakannya analisa dalam pembiayaan yaitu agar pembiayaan yang diberikan nasabah itu tepat pada sasaran dalam artian pihak-pihak yang membutuhkan dana. Karena ini lembaga keuangan yang berlandaskan nilai-nilai Islami dalam membiayai usaha pun harus sesuai dengan syariah, usaha atau kegiatan yang mendapatkan manfaat dan tidak yang melanggar Islam. Pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan bagi Bank. Maka pengelolaan dan penyaluran pembiayaan merupakan hal penting dalam mempengaruhi performa atau kinerja Bank. Jika dalam penyeleksian calon debitur kurang tepat sasaran dan banyak nasabah yang mengalami kredit macet maka Bank akan mengalami kerugian bahkan bisa gulung tikar.

Margin adalah keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak atas pembelian suatu barang atau jual beli. Namun masih banyak masyarakat atau nasabah yang belum paham atau mengerti tentang mekanisme perhitungan margin atau keuntungan tersebut. Nasabah cenderung berprinsip yang penting mendapatkan dana atau modal namun tidak begitu paham dengan bagi hasil yang diterapkan oleh KJKS BMT Walisongo ini maka dari itu dari penjelasan diatas mendorong penulis untuk melakukan kajian dan penelitian tentang masalah tersebut dengan judul **MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat ditarik suatu rumusan permasalahan yakni sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang?

1.3. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian ilmiah ini adalah sebagai berikut:

- a. Tujuan penulisan proposal penelitian ini adalah untuk memenuhi Tugas Akhir Perbankan Syariah.
- b. Bertujuan untuk mengajukan Judul yang akan dijadikan Tugas Akhir.
- c. Untuk dapat memberikan pengetahuan kepada para pembaca umumnya dan khususnya bagi para mahasiswa jurusan perbankan syariah.

1.3.2. Manfaat penelitian

Manfaat yang didapat diambil dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi Peneliti
Melatih bekerja dan berfikir dengan mencoba mengaplikasikan ilmu yang didapat di bangku perkuliahan, serta untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Walisongo Semarang.
- b. Bagi KJKS BMT Walisongo Semarang
Dengan dilakukannya penelitian ini dapat memperkenalkan eksistensi KJKS BMT Walisongo Semarang di masyarakat luas, memberikan informasi tambahan serta pengetahuan yang dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan usaha secara Syariah.
- c. Bagi UIN Walisongo Semarang
Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi akademi mengenai teknis pengetahuan tentang mekanisme perhitungan bagi hasil pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

1.4. Tinjauan Pustaka

Sepanjang pengetahuan peneliti, kajian mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang sebelumnya belum pernah dikaji, Disini peneliti akan membahas tentang Bagaimana prosedur pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang, Bagaimana mekanisme perhitungan margin keuntungan di KJKS BMT Walisongo Semarang. Referensinya pun masih minim dalam buku-buku fiqh islam, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan masalah perhitungan margin keuntungan di BMT. Salah satu pernyataan menarik yang mengupas tentang perhitungan margin keuntungan untuk pembiayaan murabahah yang terkait salah satunya terdapat dalam buku Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 20104. Adapun dua referensi Tugas Akhir dan Skripsi terkait dengan bahasan tersebut.

Tugas Akhir Desmaniar Ika Triwulandari, Analisis penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah dan nisbah bagi hasil pembiayaan mudharabah sesuai dengan ketentuan Syariah pada PT. Bank Muamalat Cabang Malang. Pembimbing: Sawitri Dwi Prastiti, SE., Msi., AK. Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Malang. 2010. Metode yang digunakan dalam pemecahan masalah ini yaitu dengan mendiskripsikan karakteristik murabahah dan mudharabah, mendiskripsikan pengertian, prinsip, kebijakan dan regulasi margin keuntungan dan nisbah bagi hasil, menentukan penetapan margin keuntungan dan nisbah bagi hasil, menghitung harga jual dan angsuran murabahah serta menghitung nisbah bagi hasil mudharabah.

Dari hasil pembahasan diperoleh bahwa karakteristik murabahah dan mudharabah pada Bank Muamalat Cabang Malang telah sesuai UUD No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, fatwa DSN MUI dan teori yang ada pengertian prinsip kebijakan dan regulasi mengenai margin keuntungan dan nisbah bagi hasil mudharabah juga telah sesuai dengan ketentuan syariah. Bagi hasil menyebabkan Bank Muamalat memiliki

kebijakan sendiri dalam menentukan besarnya margin dan nisbah melalui rapat *Assets & Liability Committee*. Perhitungan murabahah dengan metode flat, sedangkan nisbah bagi hasil mudharabah menggunakan metode pendapatan. Setelah dibandingkan dengan kredit sejenis pada Bank Konvensional, besarnya rata-rata margin keuntungan Bank Muamalat 1,61% lebih besar dari Bank Konvensional juga berimplikasi pada besarnya nisbah bagi hasil mudharabah.

Maka adanya identifikasi produk murabahah dan mudharabah dalam menetapkan margin keuntungan, efisiensi biaya yang dikeluarkan dalam menetapkan harga jual murabahah, serta sosialisasi kepada nasabah mengenai prinsip Bank Syariah yang berbeda dengan Bank Konvensional dapat dijadikan masukan untuk peningkatan kualitas Bank Muamalat.

Skripsi, Agus Priyono. Mekanisme penentuan harga jual dan profit margin pembiayaan murabahah di BMT Istiqomah Cabang Bago Tulungagung. Dengan pembimbing Muh. Aswad, MA., Jurusan Muamalah Sekolah Tinggi Agama Islam, 2012. Fokus masalah: bagaimana mekanisme penentuan harga jual dan profit margin dalam pembiayaan murabahah pada BMT Istiqomah Cabang Bago Tulungagung, metode apa dalam menentukan harga jual dan profit margin dalam pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh BMT Istiqomah Cabang Bago Tulungagung, Apa faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan profit margin pada pembiayaan murabahah pada BMT Istiqomah Cabang Bago Tulungagung.

Hasil penelitian dari skripsi ini adalah metode dalam penentuan margin yang dilakukan BMT Istiqomah menggunakan metode flat yang mana metode flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan profit margin yang dilakukan BMT Istiqomah adalah pertama terkait jangka

waktu, kedua terkait dengan penggunaan dana, ketiga terkait dengan kondisi nasabah.

1.5. Metode Penelitian

Untuk menyusun tugas akhir ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut :

a. Objek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di KJKS BMT Walisongo Semarang yang bertempat di Ruko Mijen Makmur B5 Jl. Saluyo No.2 Mijen Semarang. Telpon (0294)70208137.

b. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field riset) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana penelitian ini mengamati dan berpartisipasi secara langsung tentang fenomena tentang apa yang akan dikaji. Jenis penelitian ini adalah peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan teknik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data-data yang telah diperoleh.

c. Metode pengumpulan data

1. Observasi

Observasi adalah sebagai suatu proses melihat, mengamati dan mencermati serta merekam perilaku secara sistematis untuk tujuan tertentu.⁴

2. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab antara pewawancara dengan korespondensi. Wawancara dilakukan dengan bapak Drs. Nuryanto selaku Manager KJKS BMT Walisongo Semarang.

⁴ Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, dan Focus Group Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*, Jakarta : Rajawali Pers, 2013. h. 131.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu teknik pengumpulan data dengan menggunkan hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen, agenda dan sebagainya. Dengan metode ini penulis mendapatkan data mengenai mekanisme perhitungan bagi hasil pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

d. Sumber data

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber yang diteliti, dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap masalah yang dihadapi.⁵ Dengan data ini penulis mendapatkan gambaran umum tentang KJKS BMT Walisongo Semarang dan data mengenai mekanisme perhitungan bagi hasil pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung pembahasan dan diperoleh dari orang lain baik berupa laporan-laporan, buku-buku, maupun surat kabar.⁶ Dengan metode ini penulis mendapatkan data lampiran slip angsuran, modul gambaran umum tentang KJKS BMT Walisongo Semarang, modul panduan tentang produk-produk KJKS BMT Walisongo Semarang dan brosur-brosurnya.

e. Analisis Data

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis data yang diwujudkan bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk laporan dan uraian yang sifatnya deskriptif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai objek penelitian. Penelitian ini

⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Reseach*, Yogyakarta: Andi Offset, 2004, h. 218.

⁶ ibid

digunakan untuk menganalisis data tentang mekanisme perhitungan bagi hasil pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

1.6. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan Tugas Akhir untuk memudahkan proses kerja dalam penyusunan ini serta untuk mendapatkan gambaran dan arah penulisan yang baik dan benar. Secara garis besar Tugas Akhir ini dibagi menjadi 5 bab yang masing-masing terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menerangkan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, sistematika penulisan.

BAB II PEMBAHASAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH

Pada bab ini menerangkan tentang keseluruhan tentang pembiayaan murabahah.

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Dalam bab ini membahas tentang sejarah berdirinya KJKS BMT Walisongo Semarang, Visi Misi, struktur organisasi, dan produk-produk KJKS BMT Walisongo Semarang.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan pokok permasalahan yang dikaji tentang prosedur pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang dan mekanisme perhitungan margin keuntungan di KJKS BMT Walisongo Semarang

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan saran dan penutup

BAB II

PEMBAHASAN UMUM PEMBIAYAAN MURABAHAH

2.1. Lembaga keuangan syariah

2.1.1. Lembaga keuangan bank

Lembaga keuangan bank terdiri dari Bank Umum, Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), Bank Perkreditan Rakyat (BPR), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Kelembagaan perbankan syariah sendiri diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 UU No. 21 tahun 2008 disebutkan bahwa Bank Umum Konvensional adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Perkreditan Rakyat adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Dalam kegiatan usahanya, Bank Umum syariah dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran sedangkan BPRS tidak dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Secara umum, kegiatan usaha perbankan syariah berupa *funding*

(menghimpun dana), *lending* (penyaluran dana), dan jasa. Dalam melakukan kegiatan usahanya, Bank syariah wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.

2.1.2. Lembaga keuangan non bank

Lembaga keuangan non bank terdiri dari pegadaian, leasing, reksa dana, pasar modal, asuransi, valuta asing, Baitul maal wattamwil (BMT) dan atau Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Perkembangan lembaga keuangan baik bank maupun non sekarang ini menyebabkan masing-masing dari lembaga keuangan non bank tersebut memiliki unit usaha syariah.

2.2. Koperasi jasa keuangan syariah

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) adalah koperasi yang kegiatan usahanya bergerak di bidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syariah).¹ Kegiatan Usaha Jasa Keuangan Syariah adalah kegiatan yang dilakukan untuk menghimpun dana dan menyalurkannya melalui usaha Jasa Keuangan Syariah dari dan untuk anggota Koperasi yang bersangkutan, calon anggota Koperasi yang bersangkutan, Koperasi lain dan atau anggotanya.²

2.2.1. Pembiayaan

Pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan

¹ Permeneg KUKM 2007, Pedoman SOM KJKS UJKS, h. 54.

² Ibid.

atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.³

2.2.2. Prinsip pembiayaan

Secara filosofis, sistem ekonomi islam mengandung muatan prinsip-prinsip dasar hukum ekonomi, antara lain: prinsip ibadah (al-tauhid), keadilan (al-‘adl), persamaan (al-musawat), kebebasan (al-hurriyat), tolong-menolong (al-ta’awun), dan toleransi (al-tasamuh).⁴ Kesemua prinsip tersebut dijadikan pijakan paling mendasar bagi penyelenggaraan lembaga keuangan syariah. Sistem ekonomi islam memiliki misi sebagai berikut:

1. Melaksanakan aqidah dan syari’at dalam kegiatan ekonomi dan bisnis.
2. Mencapai keberhasilan dalam mencapai tujuan-tujuan ekonomi yakni kemakmuran secara efisien.
3. Memberdayakan dan mengembangkan potensi ekonomi umat sebagai basis kekuatan ekonomi baik dalam skala nasional dan regional maupun global.

Prinsip-prinsip dasar dan etika bisnis yang terdapat dalam konsep ekonomi islam tersebut kini diimplementasikan pada produk jasa dan layanan lembaga keuangan syariah berupa penggunaan mekanisme bagi hasil (profit and loss sharing), seperti: simpanan dan pembiayaan dengan cara mudharabah, musyarakah, giro wadiah, murabahah, qardhul hasan, dan sebagainya.⁵ Pembagian keuntungan dan kerugian antara pihak-pihak yang melakukan transaksi didasarkan pada perolehan keuntungan yang

³ Ibid.

⁴ Denny K. Yusuf. “Mekanisme Pemberian Kredit dan Pembiayaan di BMT” dalam Hadin Nuryadin (eds.), *BMT & Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004, h.137.

⁵ Muhammad, *Lembaga-lembaga Keuangan Umat Kontem-porer*, Yogyakarta: UII Press, 2000, hlm. 45-47.

fleksibel. Karena prinsip bagi hasil tidak didasarkan pada ketentuan yang kaku seperti dalam praktik bunga di lembaga keuangan konvensional yang selalu mengikuti standar umum fluktuasi nilai tukar mata uang.

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C + 1 S dan 7P⁶.

1. Character

Yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

2. Capacity

Yaitu penilaian secara *subyektif* tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

3. Capital

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio finansial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

4. Collateral

Yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu

⁶ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009).h. 103.

resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi , maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

5. Condition

Bank syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara *spesifik* melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

6. Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN “*Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah.*

Sedangkan P kredit adalah sebagai berikut⁷:

1. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadian dan tingkah lakunya sehari – hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. Party

Mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan – golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

3. Purpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan

⁷ Ibid. h. 110.

pengambilan kredit dapat bermacam – macam apakah tujuan untuk konsumtif, produktif atau tujuan untuk perdagangan.

4. Prospect

Yaitu untuk menilai nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai *prospect* atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai *prospect*, bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah.

5. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang diambil atau sumber dari mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.

6. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah tetap sama atau meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperolehnya dari bank.

7. Protection

Yaitu bagaimana menjaga kredit yang dikururkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang atau jaminan asuransi.

2.3. Pengertian pembiayaan murabahah

Salah satu skim fikih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual-beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan

tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dengan nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.⁸

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian Murabahah⁹ yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.

Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.¹⁰

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

Secara sederhana yang dimaksudkan dengan *Murabahah* adalah suatu penjualan seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, atau merupakan jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Boleh dikatakan bahwa akad yang terjadi dalam murabahah ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ini ditentukan berapa required rate of profit-nya, atau keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dari transaksi ini. Dalam teknis yang ada di perbankan Islam, murabahah merupakan akad jual dan

⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis fiqh dan keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, h. 103.

⁹ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h. 57.

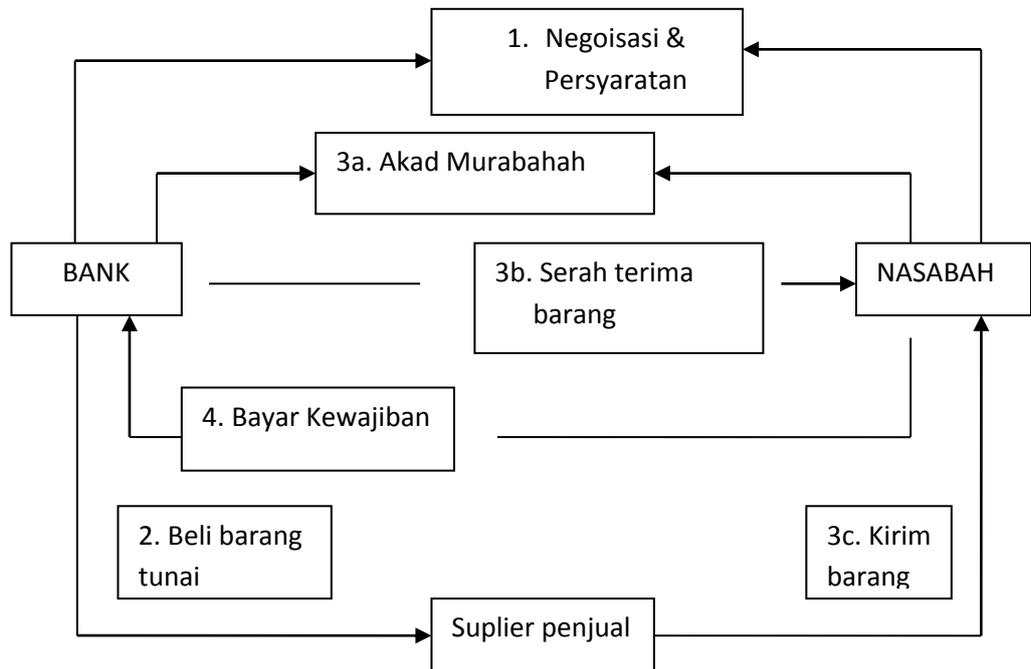
¹⁰ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2012, h. 56.

beli yang terjadi antara pihak bank Islam selaku penyedia barang yang menjual dengan nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang itu. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank Islam dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama. Rukun dan syarat yang ada dan berlaku di dalam transaksi murabahah ini merupakan rukun dan syarat yang sama dengan yang ada di dalam fikih. Adapun syarat-syarat yang lain seperti barang, harga, serta cara pembayaran yang bersangkutan adalah sesuai dengan kebijakan yang diambil oleh bank tersebut. Harga jual bank Islam merupakan harga beli dari para pemasok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Dengan begitu pihak nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil oleh pihak bank Islam.¹¹

Dalam pembiayaan ini, bank bertindak sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil.¹² Bagan proses pembiayaan murabahah:

¹¹ Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2010, h. 43.

¹² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 82-83.



Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Murabahah

Produk dengan skim murabahah merupakan produk yang paling populer dan banyak digunakan oleh perbankan Islam di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Beberapa alasan yang mendasarinya adalah:

- a. Murabahah merupakan suatu mekanisme pembiayaan investasi jangka pendek yang cukup memudahkan serta menguntungkan pihak bank Islam dibandingkan dengan konsep profit and loss sharing atau bagi hasil yang dianut oleh konsep mudarabah dan musarakah.
- b. Mark-up dalam murabahah ditetapkan sedemikian rupa yang memastikan bahwa bank Islam akan dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam.
- c. Murabahah menjauhkan ketidakpastian yang ada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem LPS.
- d. Murabahah tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kreditor dan debitur.

2.4. Karakteristik Murabahah

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam murabahah, bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada supplier untuk dijual kepada nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset murabahah yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam murabahah.

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.

Bank dapat memberikan pertolongan apabila nasabah:

- a. Mempercepat pembayaran cicilan; atau
- b. Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo

Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut menjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan yang dimuat dalam akad maka:

- a. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank,
- b. Bank dapat meminta kepada nasabah urbun sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.¹³

2.5. Rukun dan Syarat Murabahah

2.5.1. Rukun Murabahah

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa yaitu:¹⁴

- a. Pelaku akad yaitu ba'i (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga)
- c. Shighah, yaitu Ijab dan Qabul.

2.5.2. Syarat Murabahah¹⁵

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

2.5.2.1. Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

- a. Berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- b. Yang melakukan akad jual beli adalah orang berbeda.

2.5.2.2. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul

Menurut para ulama fiqh, syarat ijab dan kabul adalah:

¹³ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, h. 58-59.

¹⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, h. 82.

¹⁵ Ibid, h. 60.

- a. Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.
- b. Kabul sesuai dengan ijab.
- c. Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.

2.5.2.3. Syarat barang yang diperjualbelikan

Syarat barang yang diperjualbelikan, yaitu:

- a. Barang itu ada atau tidak ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan.
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

2.5.2.4. Syarat pokok murabahah menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut.

- a. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsom atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji

pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dimasukkan ke dalam harga suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.

- d. Murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip murabahah.

Contoh (1) : A membeli sepasang sepatu seharga Rp. 100.000,. A ingin menjual sepatu tersebut secara murabahah dengan margin 10 persen. Harga sepatu dapat ditentukan secara pasti sehingga jual beli murabahah tersebut sah.

Contoh (2) : A membeli jas dan sepatu dalam satu paket dengan harga Rp. 500.000,. A dapat menjual paket jas dan sepatu dengan prinsip murabahah. Akan tetapi, A tidak dapat menjual sepatu secara terpisah dengan prinsip murabahah karena harga sepatu secara terpisah tidak diketahui dengan pasti. A dapat menjual sepatu secara terpisah dengan harga lumpsum tanpa berdasar pada harga perolehan dan margin keuntungan yang diinginkan.¹⁶

2.6. Dasar Hukum pembiayaan berdasarkan akad murabahah

2.6.1. Hukum syariah

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan atas dasar transaksi murabahah, adalah QS. Al-Baqarah: 275 dan QS. An-Nisa: 29.¹⁷

¹⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, h. 84.

¹⁷ Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, h. 41-42.

QS. Al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

275. orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

[174] Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

[175] Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.

[176] Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.

Dan juga QS. An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

29. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

[287] Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

b. Al-Hadits

H.R. Al Baihaqi, Ibnu Majah, dan shahih menurut Ibnu Hiban.

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي)

Dari sahabat R.A. bahwa Rasulullah bersabda: ‘Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan, yaitu:

- a. Jual beli secara tangguh
- b. Muqaradhah (mudharabah)
- c. Mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual’’. (H.R. Ibnu Majah)¹⁸

¹⁸ Gita Danupranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 110.

Hadis yang diriwayatkan al-Tirmizi, Rasulullah SAW bersabda:
أَلْتَأْجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّنَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالتُّهَدَاءِ
(رواه الترمذی)

“Pedagang yang jujur dan terpercaya sejajar (tempatnyanya di surga) dengan para nabi, shaddiqin, dan syuhada”.¹⁹

c. Fatwa DSN MUI

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad murabahah, antara lain Pasal 19 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf d serta Pasal 21 huruf b angka 2 UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah, No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah, No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang pelunasan dalam murabahah, No.46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah), No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar, No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah, dan fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah.

Disamping fatwa-fatwa DSN tersebut diatas, pembiayaan mudarabah juga berpedoman kepada PBI No. 7/6/PBI/2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah beserta ketentuan perubahannya, dan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.

Perlakuan akuntansi terhadap transaksi pembiayaan berdasarkan akad murabahah berpedoman kepada PSAK No. 102

¹⁹ Abdul Rahman G, Ghufroon Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 70.

tentang Akuntansi Murabahah dan PAPSI. Pembiayaan berdasarkan akad murabahah berlaku bagi Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²⁰

Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Menimbang, Mengingat, Memperhatikan: Memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang Murabahah.

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dengan riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan 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 utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitau secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada waktu jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

²⁰ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, h. 59.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, milik bank.

Kedua: ketentuan murabahah kepada nasabah:

1. Nasabah 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 menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil 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
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga

- 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 kekurangannya.

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 angsurannya.

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 Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²¹

Ditetapkan di: Jakarta

Tanggal: 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000 M

2.7. Perbedaan Jual Beli Murabahah dengan Bunga²²

No	JUAL BELI MURABAHAH	BUNGA/RIBA
1	Barang sebagai objek, nasabah berutang barang, bukan berutang uang.	Uang sebagai objek, nasabah berutang uang.
2	Sektor moneter terkait dengan sektor riil, sehingga menyentuh langsung sektor riil.	Sektor moneter dan riil terpisah, tidak ada keharusan mengaitkan sektor moneter dan riil.
3	Mendorong percepatan arus barang, mendorong produktivitas dan <i>entrepreneurship</i> , yang pada gilirannya meningkatkan <i>employment</i> .	Tidak mendorong percepatan arus barang, karena tidak mewajibkan adanya barang, tidak mendorong produktivitas yang pada akhirnya menciptakan <i>unemployment</i> .
4	Pertukaran barang dengan uang.	Pertukaran uang dengan uang.
5	<i>Margin</i> tidak berubah.	Bunga berubah sesuai tingkat bunga.
6	Akad jual beli dan memenuhi rukun jual beli.	Tidak ada akad jual beli, tetapi uang langsung sebagai komoditas.

²¹ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h. 248.

²² Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, h. 45.

7	Bila macet, tidak ada bunga berbunga.	Terjadi <i>compound interest</i> .
8	Jika nasabah tidak mampu membayar, tidak ada denda. (QS. 2: 283).	Denda/bunga.
9	Jika nasabah dinilai mampu, tapi tidak bayar, dikenakan denda untuk mendidik. Dananya untuk sosial, bukan pendapatan bank.	Denda/bunga berbunga cenderung menzalimi/eksploitasi, tidak mendidik dan denda bunga menjadi pendapatan bank.
10	Terjadi pemindahan kepemilikan, barang sekaligus sebagai jaminan.	Tidak ada pemindahan kepemilikan.
11	Tidak membuka jalan sepekulasi.	Bunga membuka peluang/menjadi lahan spekulasi.
12	Sah, halal, dan penuh berkah.	Tidak sah, haram, dan jauh dari berkah serta mendapat laknat.
13	وأحل الله البيع	و حرم الربا
14	Uang sebagai alat tukar (<i>purchasing power</i>).	<i>Over supply of money</i> (inflasi dan devaluasi).

Tabel 2.1 Perbedaan jual beli murabahah dengan bunga

2.8. Penetapan Margin Keuntungan

Bank Syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahia bit tamlik, salam, dan istishna.

Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan *akad murabahah, salam, istishna'* dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam Perjanjian Pembiayaan.

2.8.1. Referensi margin keuntungan

Yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

a. Direct Competitor's Market Rate (DCMR)

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)

Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)* adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai

kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

c. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

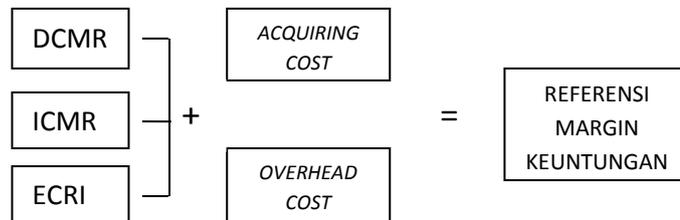
Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost*

Yang dimaksud dengan *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. *Overhead Cost*

Yang dimaksud dengan *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



2.8.2. Penetapan harga jual

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.



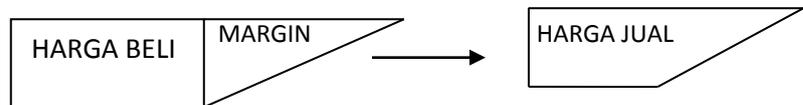
2.8.3. Pengakuan angsuran harga jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

- a. Metode Margin Keuntungan Menurun
- b. Margin Keuntungan Rata-Rata
- c. Margin Keuntungan Flat
- d. Margin Keuntungan Annuitas.

a. Metode Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

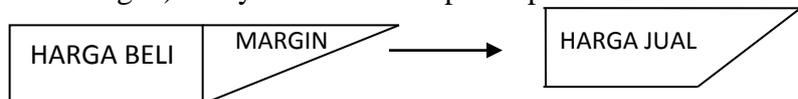
Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.



*Margin menurun karena adanya angsuran harga beli

b. Margin Keuntungan Rata-Rata

Margin Keuntungan Rata-Rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

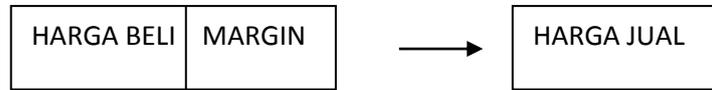


*Margin menurun telah diperhitungkan secara tetap

c. Margin Keuntungan *Flat*

Margin Keuntungan *Flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode

lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.



d. Margin Keuntungan Annuitas.

Margin Keuntungan Annuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.



2.8.4. Persyaratan untuk perhitungan margin keuntungan

Margin Keuntungan = f (plafon) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia:

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan)²³

²³ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis fiqih dan keuangan*, h. 253-257.

2.9.Perhitungan margin/keuntungan untuk pembiayaan murabahah

Contoh :

CV adyaksa melakukan negosiasi pada 1 April 20xx dengan Bank Amanah Syariah untuk memperoleh fasilitas Murabahah dengan pesanan untuk pembelian Mobil kantor dengan rincian sebagai berikut:

- Harga barang : Rp. 150 juta
- Uang muka : Rp. 15 juta (10% dari harga barang)
- Pembiayaan oleh bank : Rp. 135 juta
- Margin : Rp. 27 juta (20% dari pembiayaan oleh bank)
- Harga jual : Rp. 177 juta (harga barang plus margin)
- Jumlah bulan angsuran : 24 bulan
- Biaya administrasi : 1 % dari pembiayaan oleh bank

Cara perhitungan angsuran perbulan

Rumus perhitungan angsuran:

$$\text{Angsuran/bulan} = \frac{\text{Jumlah piutang} - \text{uang muka}}{\text{Jangka waktu angsuran}}$$

Misalkan data murabahah dengan kasus di atas, di mana Jumlah Piutang Rp. 177 juta, Unag Muka Rp. 15 juta, Jangka waktu 24 bulan maka angsuran per bulan dapat dihitung:

$$\begin{aligned}\text{Angsuran perbulan} &= \frac{\text{Rp. 177.000.000} - \text{Rp. 15.000.000}}{24} \\ &= \text{Rp. 6.750.000}\end{aligned}$$

Cara perhitungan pendapatan margin

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan margin} &= \text{total margin}/\text{total piutang bersih} \times 100\% \\ &= \text{Rp. 27.0000.000}/\text{Rp. 177.000.000} \times 100\% \\ &= 15,25423\%\end{aligned}$$

Jadi, pendapatan margin perbulan sebesar Rp. 1.029.660,- $(6.750.000 \times 15,25423\%)^{24}$

2.10. Risiko pembiayaan berdasarkan akad murabahah

Risiko bagi bank dalam pembiayaan murabahah antara lain berupa risiko pembiayaan (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default, dan risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad murabahah diberikan dalam valuta asing.

²⁴ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, h. 65-67.

BAB III

GAMBARAN UMUM KJKS BMT WALISONGO SEMARANG

3.1. Sejarah dan perkembangan KJKS BMT Walisongo Semarang

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Walisongo Semarang pada mulanya dibawah manajemen dari BMT Ben Taqwa. Akan tetapi setelah BMT Ben Taqwa mengalami krisis maka sejak tanggal 9 September 2009 KJKS BMT Walisongo mulai membuka usahanya sendiri. Para pendiri yang terdiri dari Pimpinan Fakultas Syariah, Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah serta didukung oleh Pimpinan IAIN Walisongo Semarang yang sekarang berubah nama

menjadi UIN Walisongo Semarang bermaksud mendirikan laboratorium D3 sekaligus sebagai persyaratan pembukaan Jurusan Ekonomi Islam di Lingkungan Fakultas Syariah di UIN Walisongo Semarang guna mengimplementasikan apa yang telah dipelajari dibangku kuliah untuk diterapkan dalam praktek keseharian duni kerja dalam Lembaga Keuangan Syariah.

Dalam pengembangan usahanya, pendiri sepakat untuk selalu mengembangkan koperasi dengan penambahan anggota-anggota baru yang melibatkan masyarakat baru diluar kampus, sehingga keberadaan koperasi dapat dirasakan oleh semua warga masyarakat baik intern UIN Walisongo maupun masyarakat umum yang tergabung dalam keanggotaan KJKS BMT Walisongo Semarang.

Sampai pada tutup buku tahun ini anggota yang terlayani baik dalam bentuk simpanan maupun pembiayaan telah mencapai 2.083. Dalam rangka memberikan pelayanan maksimum terhadap anggota KJKS BMT Walisongo telah melakukan kerjasama dengan pihak-pihak luar, baik dengan lembaga perbankan, lembaga sosial, antar koperasi dan lembaga keuangan non bank maupun yang lainnya.

Di antara kerjasama dengan lembaga lain, antara lain : Bank Muamalat Indonesia (BMI), Bank Syariah Mandiri (BSM), PT. Cahaya

Aqila. Untuk pengembangan SDM pengelola dan pengurus setiap awal bulan diadakan briefing pengembangan SDM di kantor KJKS BMT Walisongo Semarang yang membahas tentang pendalaman ilmu Syariah, marketing, akuntansi serta evaluasi bulanan dan laporan pertanggungjawaban pengelola kepada pengurus dan lain-lain.¹

3.2. Landasan Hukum

Legalitas koperasi ini telah mendapat pengesahan dari Pemerintah melalui Kantor Pelayanan Koperasi dan UMKM Propinsi Jawa Tengah Nomor: 14119/BH/KDK.II/X/2006.

3.3. Visi, Misi dan Motto KJKS BMT Walisongo Semarang

a. Visi

Solusi tepat pembangunan dan pengembangan ekonomi umat sesuai dengan sistem syariah

b. Misi

1. Membangun ekonomi umat dengan sistem Syariah.
2. Menjadikan BMT Walisongo Semarang pioner Lembaga Keuangan Syariah.
3. Melayani umat tanpa membedakan status sosial.
4. Melaksanakan program ekonomi kerakyatan secara integral dan komprehensif.
5. Menjadikan BMT Walisongo sebagai laboratorium praktikum ekonomi Syariah bagi civitas akademika Fakultas Syariah UIN Walisongo Semarang.

3.4. Struktur Organisasi KJKS BMT Walisongo Semarang

Struktur Pengurus KJKS BMT Walisongo sebagai berikut:

- Ketua : Prof. Dr. H. Muhibbin, M.A.
Sekretaris : Dr. Imam Yahya, M.A.
Bendahara : Prof. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag.

¹ Profil Company

Susunan Dewan Syariah sebagai berikut:

Ketua : Drs. H. Muhyiddin, M.Ag.

Anggota : Drs. H. M. Nafis Junalia, M.A.

Susunan Pengelola KJKS BMT Walisongo sebagai berikut:

Manager : Drs. Nuryanto.

Teller : Hafidhoh, SE.

Marketing : Sumiyati, SEI.

Marketing : Ekowanti, SEI.

Marketing : Heru Setyawan, SEI.

3.5. Produk-Produk KJKS BMT Walisongo Semarang

Berikut ini jenis-jenis produk layanan KJKS BMT WALISONGO yang ditawarkan kepada nasabah, berupa produk simpanan atau tabungan dan produk pembiayaan.²

3.5.1. Produk penghimpunan dana

a. Simpanan Berjangka (SI JANGKA)

Produk simpanan ini di dasarkan pada prinsip syari'ah dengan Akad **Wadi'ah Yadhamanah** dan **Mudharabah**. Simpanan yang istimewa ini ditujukan kepada masyarakat (Anggota) yang ingin menginvestasikan dananya jangka waktu yang relatif lama.

➤ Jangka Waktu dan nisbah / perhitungan bagi hasil :

- 1 bulan Nisbah 66 : 34
- 3 bulan Nisbah 64 : 36
- 6 bulan Nisbah 60 : 40.
- 12 bulan Nisbah 56 : 40.

² Profil Company

- Setoran awal minimum Rp. 1.000.000,-

Keuntungan :

- Tidak dibebani biaya Administrasi
- Dapat dipakai sebagai jaminan pembiayaan di BMT Walisongo
- Bisa ilayani dengan Antar-Jemput tabungan.

b. Simpanan Sukarela (SI RELA)

Simpanan yang hebat ini merupakan simpanan anggota yang berdasarkan Akad Wadi'ah Yadhamanah dan Mudharabah. Atas seijin penitip dana yang disimpan pada rekening. Si Rela dapat dimanfaatkan oleh BMT.

- Penarikan maupun penyetoran dari produk Si Rela dapat dilakukan oleh pemegang rekening setiap saat / waktu-waku.
- Setoran awal minimum Rp. 15.000,-
- Setoran selanjutnya minimum Rp. 2.000,-
- Perhitungan Bagi hasil dihitung per saldo rata-rata harian, dengan Nisbah 80 : 20

Keuntungan :

- Tidak dibebani biaya Administrasi
- Dapat diambil sewaktu-waktu
- Bisa dilayani dengan Antar-Jemput tabungan.

3.5.2. Produk penyaluran dana

KJKS BMT Walisongo memberikan pelayanan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat (anggota), akad pembiayaan antara lain : Akad Murabahah dan Ba'i Bitsaman 'Ajil³

Akad Murabahah dan Ba'i Bitsaman 'Ajil digunakan untuk jual beli atau investasi :

a. Akad Murabahah

Yaitu akad transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitau harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.

Persyaratan umum untuk mengajukan pembiayaan adalah:

- a. Fotocopy KTP suami/istri, jika belum menikah disertai FC KTP orang tua
- b. Fotocopy Kartu Keluarga
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d. Fotocopy Agunan :
 - Sertifikat dan PBB terakhir
 - BPKB dan STNK terbaru
- e. bersedia disurvei

³ Profil Company

b. Akad Ba'i Bitsaman 'Ajil

Yaitu akad pembiayaan dengan konsep jual beli antara BMT dan nasabah, dimana BMT mendapat keuntungan (margin) dari penjualan tersebut. Pengembalian pokok dan keuntungan dilakukan dengan cicilan. Persyaratan umum untuk mengajukan pembiayaan adalah:

- a. Fotocopy KTP suami/istri, jika belum menikah disertai FC KTP orang tua
- b. Fotocopy Kartu Keluarga
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d. Fotocopy Agunan :
 - Sertifikat dan PBB terakhir
 - BPKB dan STNK terbaru
- e. bersedia disurvei.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang

Produk pembiayaan di KJKS BMT Walisongo Semarang ada tiga jenis akad yaitu pembiayaan mudharabah, pembiayaan murabahah dan pembiayaan BBA (Bai' Bitsman 'Ajil). Namun, dengan sejalannya waktu pembiayaan mudharabah di tiadakan atau ditutup, dirasa jika menggunakan akad ini BMT mempunyai resiko yang sangat tinggi. Karena ini adalah akad kerjasama dengan menggunakan sistem bagi hasil maka kedua belah pihak dimana BMT sebagai Mudharib atau orang yang mempunyai dana dan nasabah sebagai shahibul maal atau pengelola dana harus sama-sama terbuka dengan hasil yang dijalankan. Namun dalam kenyataannya nasabah belum memahami akan hal itu dan ada juga nasabah yang beranggapan sulit dengan perhitungan tersebut disamping itu nasabah juga belum tentu jujur dengan keuntungan yang didapat misalnya dapat keuntungan Rp.100.000 tapi yang dilaporkan hanya Rp.50.000 maka dari itu pembiayaan ini ditutup walaupun masih ada tapi nasabah lama.

Maka dari itu untuk saat ini yang digunakan oleh BMT KJKS Walisongo ada dua macam yaitu pembiayaan murabahah dan pembiayaan BBA (Bai' Bitsman 'Ajil) keduanya merupakan akad jual beli dimana dalam jual beli ada dua pihak yaitu pembeli dan penjual disini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Namun yang membedakan antara kedua akad tersebut adalah cara pembayarannya. Kalau yang murabahah yaitu lunas sedangkan yang BBA (Bai' Bitsman 'Ajil) dicicil namun yang istilah BBA sekarang udah jarang dipakai di dunia perkuliahan yang masih digunakan yaitu murabahah. Maka dari itu mahasiswa lebih menegnal istilah murabahah dibandingkan dengan istilah BBA namun keduanya harus kita ketahui.

Dalam aplikasinya produk pembiayaan murabahah ini biasanya untuk pembiayaan musiman atau berjangka seperti untuk pembiayaan beli pupuk pertanian, dan lain sebagainya. Namun jarang nasabah yang tau akan hal itu melainkan dari pihak BMTnya sendiri yang memilihkan akad yang pas atau yang cocok untuk pembiayaan tersebut. Setiap lembaga mempunyai aturan tersendiri mengenai hal tersebut seperti halnya dalam prosedur pengajuan pembiayaan mempunyai aturan tersendiri dari masing lembaga.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nuryanto selaku Manager BMT Walisongo Semarang dan pengamatan di KJKS BMT Walisongo Semarang. Perhitungan margin keuntungan pembiayaan ada tiga macam yaitu flat, menurun dan musiman. Untuk yang flat dan menurun prosentasenya sebesar 2% sedangkan musiman sebesar 3% namun untuk pembiayaan proyek UIN sebesar 1,5%. Prosentase tersebut ditentukan oleh pengurus, dewan syariah dan pengelola¹. Disini musiman prosentasenya paling besar karena dalam musiman nasabah hanya membayar marginnya saja pokoknya di belakang².

Adapun rumus sederhana untuk mengetahui total angsuran, pokok pembiayaan dan margin keuntungan yaitu sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{jumlah angsuran} &= \text{pokok} + \text{margin keuntungan} \\ \text{pokok} &= \frac{\text{plafon}}{\text{jangka waktu}} \\ \text{margin keuntungan} &= \text{plafon} \times \text{prosentase margin} \end{aligned}$$

Dari proses perhitungan margin keuntungan di atas, simulasi proses perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah dan BBA adalah sebagai berikut:

¹ Hasil wawancara dengan bapak Nuryanto selaku manager

² Hasil Wawancara dengan mbak Afi selaku teller

a. Pembiayaan murabahah

Contoh ilustrasi perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

Pak budi mempunyai pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo sebesar Rp.20.000.000 dengan jangka waktu 6 bulan. (Hasil penelitian dan wawancara dengan mbak Afi selaku teller)

Diket:

Musiman

Plafon : Rp. 20.000.000

Jangka Waktu : 6 bulan

Margin : 3 %

$$\begin{aligned}\text{margin keuntungan} &= \text{plafon} \times \text{prosentase margin} \\ &= 20.000.000 \times 3\% \\ &= 600.000\end{aligned}$$

No	Angsuran Pokok	Margin	Baki Debet	Total Angsuran
1	-	600.000	20.000.000	600.000
2	-	600.000	-	600.000
3	-	600.000	-	600.000
4	-	600.000	-	600.000
5	-	600.000	-	600.000
6	20.000.000	600.000	0	20.600.000

Tabel 4.1 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman

Disini untuk angsuran pokok tidak dibayarkan setiap bulan melainkan dibayarkan pada saat jatuh tempo karena ini menggunakan perhitungan musiman maka untuk angsuran pokok tidak dihitung. Nasabah hanya membayar marginnya saja.

Apabila nasabah melunasi sebagian pokok pada bulan ke 4 maka marginnya menurun. Lihat tabel dibawah ini

No	Angsuran Pokok	Margin	Baki Debet	Total Angsuran
1	-	600.000	20.000.000	600.000
2	-	600.000	-	600.000
3	-	600.000	-	600.000
4	10.000.000	300.000	10.000.000	10.300.000
5	-	300.000	-	300.000
6	10.000.000	300.000	0	10.300.000

Tabel 4.2 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman menurun

Apabila membiayai proyek UIN sebesar Rp. 150.000.000 dengan jangka waktu 3 bulan, prosentase margin sebesar 1,5%.

Diket:

Menurun Musiman

Plafon : Rp. 150.000.000

Jangka Waktu : 3 bulan

Margin : 1,5%

$$\begin{aligned}
 \text{margin keuntungan} &= \text{plafon} \times \text{prosentase margin} \\
 &= 150.000.000 \times 1,5\% \\
 &= 2.250.000
 \end{aligned}$$

No	Angsuran Pokok	Margin	Baki Debet	Total Angsuran
1	-	2.250.000	150.000.000	2.250.000
2	-	2.250.000	-	2.250.000
3	150.000.000	2.250.000	0	152.250.000

Tabel 4.3 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman

Apabila nasabah melunasi sebagian pokok pada bulan ke 2 maka marginnya menurun. Lihat tabel dibawah ini

No	Angsuran Pokok	Margin	Baki Debet	Total Angsuran
1	-	2.250.000	150.000.000	2.250.000
2	100.000.000	750.000	50.000.000	100.750.000
3	50.000.000	750.000	0	50.750.000

Tabel 4.4 Angsuran murabahah dengan perhitungan musiman menurun

b. Pembiayaan BBA (Ba'i Bitsaman 'Ajil)

Pak budi mempunyai pembiayaan BBA di KJKS BMT Walisongo sebesar Rp.15.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan dengan prosentase margin sebesar 2%..

Diket:

Flat

Plafon : Rp. 15.000.000

Jangka Waktu : 24 bulan / 2 tahun

Margin : 2%

$$\begin{aligned} \text{pokok} &= \frac{\text{plafon}}{\text{jangka waktu}} \\ &= \frac{15.000.000}{24} \\ &= 625.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{margin keuntungan} &= \text{plafon} \times \text{prosentase margin} \\ &= 15.000.000 \times 2\% \\ &= 300.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{jumlah angsuran} &= \text{pokok} + \text{margin keuntungan} \\ &= 625.000 + 300.000 \\ &= 925.000 \end{aligned}$$

No	Angsuran Pokok	Bagi Hasil	Baki Debet	Total Angsuran
1	625.000	300.000	15.000.000	925.000
2	625.000	300.000	14.375.000	925.000
3	625.000	300.000	13.750.000	925.000
4	625.000	300.000	13.125.000	925.000
5	625.000	300.000	12.500.000	925.000
6	625.000	300.000	11.875.000	925.000
7	625.000	300.000	11.250.000	925.000
8	625.000	300.000	10.625.000	925.000

9	625.000	300.000	10.000.000	925.000
10	625.000	300.000	9.375.000	925.000
11	625.000	300.000	8.750.000	925.000
12	625.000	300.000	8.125.000	925.000
13	625.000	300.000	7.500.000	925.000
14	625.000	300.000	6.875.000	925.000
15	625.000	300.000	6.250.000	925.000
16	625.000	300.000	5.625.000	925.000
17	625.000	300.000	5.000.000	925.000
18	625.000	300.000	4.375.000	925.000
19	625.000	300.000	3.750.000	925.000
20	625.000	300.000	3.125.000	925.000
21	625.000	300.000	2.500.000	925.000
22	625.000	300.000	1.875.000	925.000
23	625.000	300.000	1.250.000	925.000
24	625.000	300.000	625.000	925.000

Tabel 4.3 Angsuran bba dengan perhitungan flat

Pak budi mempunyai pembiayaan BBA di KJKS BMT Walisongo sebesar Rp.12.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan dengan prosentase margin sebesar 2%..

Diket:

Bulanan Menurun

Plafon : Rp. 12.000.000

Jangka Waktu : 12 bulan / 1 tahun

Margin : 2%

$$\begin{aligned}
 \text{pokok} &= \frac{\text{plafon}}{\text{jangka waktu}} \\
 &= \frac{12.000.000}{12} \\
 &= 1.000.000
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{margin keuntungan} &= \text{plafon} \times \text{prosentase margin} \\
 &= 12.000.000 \times 2\% \\
 &= 240.000 \text{ (menurun)} \\
 \text{jumlah angsuran} &= \text{pokok} + \text{margin keuntungan} \\
 &= 1.000.000 + 240.000 \\
 &= 1.240.000
 \end{aligned}$$

No	Angsuran Pokok	Bagi Hasil	Baki Debet	Total Angsuran
1	1.000.000	240.000	12.000.000	1.240.000
2	1.000.000	220.000	11.000.000	1.220.000
3	1.000.000	200.000	10.000.000	1.200.000
4	1.000.000	180.000	9.000.000	1.180.000
5	1.000.000	160.000	8.000.000	1.160.000
6	1.000.000	140.000	7.000.000	1.140.000
7	1.000.000	120.000	6.000.000	1.120.000
8	1.000.000	100.000	5.000.000	1.100.000
9	1.000.000	80.000	4.000.000	1.080.000
10	1.000.000	60.000	3.000.000	1.060.000
11	1.000.000	40.000	2.000.000	1.040.000
12	1.000.000	20.000	1.000.000	1.020.000

Tabel 4.4 Angsuran bba dengan perhitungan flat menurun

Disini angsuran setiap bulanan menurun berdasarkan baki debet atau pembiayaan yang masih tersisa sesuai dengan perhitungan flat menurun jadi setiap bulannya margin dan angsurannya menurun.

Menurut hasil penelitian penulis mengenai prosedur pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang sesuai dengan teori dimana dalam praktiknya BMT menggunakan prinsip 5C+1 dan 7P dengan benar-benar mengaplikasikan prinsip tersebut. Disini pihak BMT menganalisis yang pertama karakter nasabahnya memenuhi syarat apa

tidak dalam artian nasabah tersebut memungkinkan dapat mengembalikan kewajibannya, kapasitas nasabahnya bisa dinilai dari kemampuan membayarnya dari catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu serta dari sisi pekerjaan, melakukan survei ketempat nasabah dan lain sebagainya. Mengenai mekanisme perhitungan margin keuntungan yang diterapkan juga sesuai dengan teori dimana kedua belah pihak menyetujui kesepakatan margin dalam bentuk prosentase kemudian membayar kewajibannya setiap bulan. Prosentase margin ini ditentukan ditentukan oleh pengurus, dewan syariah dan pengelola.

BAB V

PENUTUP

1.1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan serta hasil yang diperoleh seperti yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Prosedur pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang dilakukan dengan cara beberapa tahap yaitu tahap pertama prosedur pengajuan pembiayaan murabahah dimana dalam tahap ini nasabah datang ke kantor dan membawa persyaratan yang dibutuhkan, tahap kedua proses persetujuan pembiayaan murabahah ini dimana dari pihak BMT melakukan survei ke tempat nasabah dan menganalisis pembiayaan tersebut dengan 5C apakah pembiayaan layak diberikan oleh nasabah atau tidak, tahap ketiga proses pencairan pembiayaan murabahah dimana dalam tahap ini nasabah datang ke kantor untuk menandatangani berkas-berkas pembiayaan dan pencairan pembiayaan sesuai kesepakatan.
2. Mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh KJKS BMT Walisongo Semarang ditentukan pada saat rapat dengan pengurus, dewan syariah dan pengelola dimana untuk saat ini prosentase perhitungan margin keuntungan pembiayaan ada tiga macam yaitu flat, menurun dan musiman. Untuk yang flat dan menurun prosentasenya sebesar 2% sedangkan musiman sebesar 3% namun untuk pembiayaan proyek UIN sebesar 1,5%. Namun untuk yang memakai akad murabahah ini memakai yang musiman karena untuk pembiayaan pertanian. Nasabah hanya membayar margin keuntungan saja tidak mengembalikan pokoknya setiap bulan maka dari itu prosentasenya lebih besar dibandingkan dengan yang lainnya. Adapun perhitungan sederhana dalam menentukan jumlah angsuran, pokok dan margin keuntungan yaitu

jumlah angsuran = pokok + margin keuntungan, pokok = plafon :
jangka waktu, sedangkan margin keuntungan = plafon x prosentase
margin.

1.2. Saran-Saran

Saran-saran yang hendak penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. KJKS BMT Walisongo Semarang diharapkan mampu mempertahankan nasabah yang telah ada dan dapat meningkatkan lagi jumlah nasabah sebanyak mungkin dengan senantiasa memberikan pelayanan yang terbaik.
2. Meningkatkan teknologi yang akan mendukung dalam pengelolaan dan perkembangan KJKS BMT Walisongo Semarang.
3. Menunjukkan kepada nasabah bahwa KJKS BMT Walisongo Semarang mengaplikasikan operasional sesuai dengan syariah.
4. Bisa membuktikan kepada nasabah bahwa simpanan yang dikelolanya amanah, barokah dan profesional.
5. Diharapkan KJKS BMT Walisongo Semarang secepatnya membuka kantor cabang.

1.3. Penutup

Alhamdulillah akhirnya dengan berkat dan rahmat Allah SWT, penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Namun penulis menyadari banyak kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini baik dalam penggunaan bahasa maupun isinya. Hal ini merupakan kekhilafan dan kelalaian penulis dan kebenaran hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk menjadikan penyusunan tugas akhir menuju kesempurnaan.

Akhirnya kata penulis mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang Maha Kuasa, yang selalu melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya kepada seluruh umat-Nya. Semoga kita selalu mendapat ridho-Nya.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2012,
- Abdul Rahman G, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010,
- Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis fiqh dan keuangan*,
- Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis fiqh dan keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004,
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008,
- Deny K. Yusuf. “Mekanisme Pemberian Kredit dan Pembiayaan di BMT” dalam Hadin Nuryadin (eds.), *BMT & Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004,
- Gita Danupranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2013
- Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, dan Focus Group Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*, Jakarta : Rajawali Pers,
- Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009)
- Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Pres Yogyakarta, 2004,
- Muhammad, *Lembaga-lembaga Keuangan Umat Kontem-porer*, Yogyakarta: UII Press, 2000,
- Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: PT. Fajar Interpretama Mandiri, 2010,
- Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012,
- Permeneg KUKM 2007, Pedoman SOM KJKS UJKS
- Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012,
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Reseach*, Yogyakarta: Andi Offset, 2004,
- Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008,



LEMBAR PERMOHONAN PEMBIAYAAN

PBY KE :

DATA PEMOHON

1. Nama Suami :
 2. Tmp Tgl lh :
 3. Pekerjaan Pokok :
 Alamat Pekerjaan :
 4. Alamat Rumah :
 No. Telp./Hp/ Fax :

1. Nama Istri :
 2. Tmp Tgl lh :
 3. Pekerjaan Pokok :
 Alamat Pekerjaan :
 4. Alamat Rumah :
 No. Telp./Hp/ Fax :

DATA PERMOHONAN PEMBIAYAAN

1. Modal yang dimohonkan : Rp
 2. Jangka Waktu/ Cara Bayar : Bulan, Mingguan/ 2 Mingguan/ Bulanan/ Sekaligus
 3. Jaminan yang digunakan : Sertifikat SHM. / BPKB
 Data jaminan sbb :
 4. Penggunaan dana untuk : 1. Modal kerja
 2. Investasi
 3.
 5. Jml Pinjaman yang Lalu : Rp No. Rek. Pby lalu

DATA USAHA YANG BERJALAN

<p>1 BULAN LALU</p> <p>1. Jenis Usaha Toko/ Dagang : - Omset Per Bln Rp - Pendapatan Kotor Rp - Biaya Operasional Rp - Netto Rp</p> <p>MUSIM MT I (rendengan) 6 bln</p> <p>2. Jenis Usaha Pertanian : - Jumlah Garapan : Bahu/ Ha - Hasil Tanaman : Kg/ Ton - Harga Jual : Rp/Kg - Biaya Operasional : Rp - Hasil Bersih : Rp</p> <p>1 BULAN LALU</p> <p>3. Pegawai : PNS/ SWASTA - Gaji Pokok : Rp - Tunjangan : Rp - Lain-lain : Rp Total Gaji yg diterima per bln Rp</p> <p>Total Rata-rata Pendapatan Bruto Klg, 1 Bulan Lalu Rp.....</p>	<p>2 BULAN LALU</p> <p>1. Jenis Usaha Toko/ Dagang : - Omset Per Bln Rp - Pendapatan Kotor Rp - Biaya Operasional Rp - Netto Rp</p> <p>MUSIM MT II (walik-an) 6 bln</p> <p>2. Jenis Usaha Pertanian : - Jumlah Garapan : Bahu/ Ha - Hasil Tanaman : Kg/ Ton - Harga Jual : Rp/Kg - Biaya Operasional : Rp - Hasil Bersih : Rp</p> <p>6 BULAN LALU</p> <p>3. Pegawai : PNS/ SWASTA - Gaji Pokok : Rp - Tunjangan : Rp - Lain-lain : Rp Total Gaji yg diterima per bln Rp</p> <p>Total Rata-rata Pendapatan Bruto Klg, 2-6 Bulan Lalu Rp.....</p>
---	---

DATA KELUARGA

1. Jml tanggungan dim klg : Orang
 2. Jml Anak : Orang
 - Balita : Orang
 - TK : Orang
 - SD : Orang
 - SMP : Orang
 - SMA : Orang
 - PT : Orang

BIAYA RUMAH TANGGA PER BULAN

1. By Makanan Klg Rp
 2. By Kesehatan Rp
 3. By Pendidikan Rp
 4. By Listrik Rp
 5. By Telp Rp
 6. By Pam/Air Rp
 7. By Transportasi Rp
 8. By Sosial/ Lainnya Rp
 9. By Bank/ Angs Lain Rp

JUMLAH BY Rp

DATA ASSET

1. Rumah : Milik Sendiri/ Komtrak/ Milik Keluarga Nilai Rp
 2. Tanah Pekarangan : M2/ Bahu/ Ha Rp
 3. Tanah Sawah : M2/ Bahu/ Ha Rp
 4. Mobil : Buah, Merk/ Th Rp
 5. Sepeda Motor : Buah, Merk/ Th Rp

Demikianlah data ini saya sampaikan dengan sebenar-benarnya

Penjamin

..... 20
 Pemohon

()

(Suami) (Istri)

No. Permohonan

Kepada Yth.
Pengurus KJKS BMT Walisongo
Di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini, saya :

Nama :
Tempat / Tgl Lahir :
No. Identitas (KTP/SIM) :
Pekerjaan :
No. Telp/ HP :
Alamat :
:

Dengan ini kami mengajukan permohonan menjadi Anggota KJKS BMT WALISONGO Semarang, selanjutnya saya bersedia dan mentaati semua ketentuan yang berlaku di KJKS BMT WALISONGO Semarang.

Demikian permohonan ini disampaikan, atas diterimanya terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang,.....

Pemohon

(.....)

Ttd/cap jempol& nama terang

Di Bukukan ke Daftar Anggota Nomor 	Disahkan menjadi Anggota Tgl..... Oleh Pengurus (.....) Jabatan.....
--	--



KOPERASI BMT SYARIAH
WALISONGO
SEMARANG

ARSIP KARTU PEMBIAYAAN

Nama :
Alamat :
No. Anggota :

KETERANGAN PEMBIAYAAN

KETERANGAN ANGSURAN

NO. PEMBY. :	BESAR ANGS. :
TAHAP KE :	ANGS. POKOK :
TGL. REALISASI :	CAD. RESIKO :
TGL. JTH TEMPO :	B. HASIL / M.U :
JML. KREDIT :	TOTAL M.U :
AKAD :	B. HSL MENURUN :
LAMA KREDIT / CARA BAYAR :	JAMINAN :

No.	TGL. ANGS.	TGL. PEMBAY	ANGS. POKOK	BAKI DEBET	CAD. RESIKO	BA. HASIL / MARK UP	PARAF PETUGAS
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
11.							
12.							
13.							
14.							
15.							



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH
BMT WALISONGO
SEMARANG

TANDA TERIMA DAN PENGAMBILAN JAMINAN

Telah diterima dari : Istri / Suami
Alamat :

Berupa : BPKB / Sertifikat / Lain-lain

I. BPKB

No. BPKB : No. Polisi :
No. Mesin : No. Rangka :
No. Faktur : (Ada / tidak ada)
Atas Nama :
Alamat :

II. Sertifikat

No. Sertifikat :
Persil :
Atas Nama :
Alamat :

III. Lain-lain

..... :
..... :
..... :

Yang Menyerahkan		Yang Menerima		Yang Mengambil		Petugas Yg Menyerahkan	
Tgl.	Tanda Tangan	Tgl.	Tanda Tangan	Tgl.	Tanda Tangan	Tgl.	Tanda Tangan
	Nama Terang		Nama Terang		Nama Terang		Nama Terang



KJKS BMT
WALISONGO
SEMARANG

PERSETUJUAN PEMBIAYAAN			
Nama Nasabah dan Lokasi	Tanggal :	<input type="checkbox"/> Proposal Baru /Tambahan	
	Nomor :	<input type="checkbox"/> Review :	
KETERANGAN PEMBIAYAAN	JUMLAH		
	PENGAJUAN	REALISASI	
AKAD : ANGSURAN : WAKTU :			
Total Pembiayaan			
Diajukan	Persetujuan Komite Pembiayaan		
Tanda Tangan	Tanda Tangan	Tanda Tangan	Tanda Tangan
	Teller	Manager	Pengurus



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARI'AH
BMT WALISONGO
 SEMARANG

SLIP ANGSURAN

Tanggal : _____

NO. : _____ Rek No. : - 1 0 2 0 -

Nama : _____ Alamat : _____

AKAD	SETORAN	JUMLAH	KETERANGAN
<input type="checkbox"/> MDA	<input type="checkbox"/> Angsuran Pokok	Rp.	
<input type="checkbox"/> BBA	<input type="checkbox"/> Cadangan Resiko	Rp.	
<input type="checkbox"/> QH	<input type="checkbox"/> Bagi Hasil / Mark Up	Rp.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
JUMLAH		Rp.	

TERBILANG :

Pemeriksa, Teller, Penyeter,
 (.....) (.....) (.....)



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARI'AH
BMT WALISONGO
 SEMARANG



KUITANSI

Telah terima dari :

Uang sebesar : Rp.

(.....)

Guna membayar :

1. Adm Pembiayaan :Rp.....
2. Notaris :Rp.....
3. Meterai :Rp.....
4. :Rp.....
5. :Rp.....

Jumlah Rp.....

Yang menerima Yang menyerahkan

.....



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH
BMT WALISONGO SEMARANG

RUKO MLJEN MAKMUR BLOK B 5 J.L. SALYO NO 2 MLJEN
SEMARANG TELP. 024 70208137

Petugas Survey : Hari/ Tgl Survey :
 Tempat Survey : Tempat Tinggal Lokasi Jaminan Tempat Usaha Lingkungan Lain.....
 Kelengkapan Data : FC KTP Suami Istri FC KK FC Jaminan Srt Persetujuan KTP Pemilik Jmn
 : data yang kurang
 Bertemu dengan :

Ttd penerima survey

Berdasarkan survey dan atas data permohonan Debitur, sbb :

1. Data pemohon : Sesuai Tidak Sesuai
 Data perubahan :
 2. Data Keluarga & By RT : Sesuai Tidak Sesuai
 Data Perubahan :
 3. Data Asset : Sesuai Tidak Sesuai
 Data Perubahan :
 4. Data Usaha yang Berjalan : Sesuai Tidak Sesuai
 Data Perubahan :

ANALISA USAHA

Jenis Usaha yang akan dibiayai
 Produk/Out Put yang akan dihasilkan :
 Kapasitas Produksi Perbulan/musim
 Pemasaran hasil produk ke wilayah
 Sistem pemasarannya
 Harga hasil Produksi per Kg Rp.....
 Biaya Produksi Rp.....

Netto Rp.....
 Pendapatan Lainnya : dari
 Hasil per bulan Rp.....

Total Pendapatan Rp.....
 Kebutuhan Rumah Tangga dan Biaya Bank/Angsuran Lain Rp.....
 Pendapatan Bersih Rp..... (Kemampuan angsur 60% Rp...../Bln)

TAKSASI JAMINAN

Jenis Jaminan : Sertifikat BPKB
 Atas Nama : Milik Sendiri Keluarga Lembaga Orang Lain

SERTIFIKAT	BPKB
SHM No : Luas.....M2	No. POL : No. BPKB :
Atas Nama :	No. RK : No. MS :
Jenis Tanah :	Merik/Type :
Lokasi Tanah :	Tahun Pembuatan :
Batas Tanah : Utara Timur.....	Warna :
Selatan..... Barat.....	Atas Nama BPKB :
Nilai harga SPPT per M2 : Rp.....	Alamat :
Nilai harga pasaran per M2 Rp.....	Harga saat ini : Rp.....
Harga Jual Cepat saat ini Rp.....	Harga Habis masa kontrak : Rp.....
Nilai Taksasi : Rp.....	Nilai Taksasi : Rp.....

KESIMPULAN SURVEY

- Karakter :
 - Kelayakan Usaha/kemampuan Angsur
 - Kelayakan Jaminan
 - Direkomendasikan untuk dibiayai Rp....., dg Jangka waktu & Cara angsur
 - Nisbah Bagi Hasil/MarkUp Atau setara% Menurun/tetap
 - Catatan Lain :

Petugas Survey :

1. (.....)
 2. (.....)

Menyetujui, Komite Tgl :

1. AO Cabang 4. M Pemasaran
 2. Manager Cabang 5. General Menager
 3. AO Pusat 6. Pengurus

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Andriani**
Umur : **20 tahun**
Tempat, tanggal lahir : **Kendal, 10 Januari 1995**
Bangsa : **Indonesia**
Agama : **Islam**
Tempat tinggal sekarang : **Ds. Putatgede RT 02 RW 02 Ngampel, Kendal**
Telephone : **085786563100**

Menerangkan dengan sesungguhnya

PENDIDIKAN FORMAL

- | | | |
|------------|------------------------|------------------|
| 1. Tamatan | SD N PUTATGEDE | |
| TAHUN | 2005/2006 | Berijazah |
| 2. Tamatan | SMP N 03 KENDAL | |
| TAHUN | 2008/2009 | Berijazah |
| 3. Tamatan | SMK N 01 KENDAL | |
| TAHUN | 2011/2012 | Berijazah |

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Kendal , 12 Mei 2015
Saya yang bersangkutan,

Andriani