

**PENERAPAN ANALISIS 5C+1S PADA PROSES PELAKSANAAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BINAMA CABANG
UNGERAN**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah

Disusun Oleh:

SHOFIYAH

NIM. 122503001

**D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

2015

Drs. Saekhu, M. H:

Krasak RT 3/II Pecangan, Jepara

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp: 4 (eks)

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdri. Shofiyah

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb,

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan sebelumnya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Saudari:

Nama: Shofiyah

NIM : 122503001

Judul : **PENERAPAN ANALISIS 5C+1S PADA PROSES PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BINAMA CABANG UNGARAN**

Mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 17 Mei 2015

Pembimbing

Drs. Saekhu, M. H.

NIP. 196901201994031004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof Hamka Km. 02 Semarang Telp/Fax. (024) 7601291

PENGESAHAN

Nama: Shofiyah

NIM : 122503001

Judul : **PENERAPAN ANALISIS 5C+1S PADA PROSES PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BINAMA CABANG UNGARAN**

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

5 JUNI 2015

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun Akademik 2014/2015

Semarang, 5 Juni 2015

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

Drs. H. Imam Yahya, M.Ag.

Drs. Saekhu, M.H.

NIP.19700410 199803 1 003

NIP.19690120 199403 1 004



Penguji I

Penguji II

H. Johan Arifin, S.Ag. MM.

H. Khoirul Anwar, M.Ag.

NIP.19710908 200212 1 001

NIP.19690420 199603 1 003

Pembimbing

Drs. Saekhu, M.H.

NIP.19690120 199403 1 004

MOTTO

Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka

(HR. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan disahihkan oleh Ibnu Hiban)

PERSEMBAHAN

1. Orang tua tercinta yang selalu mendukung penulis sampai terselesainya penyusunan Tugas Akhir ini
2. Almamater Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu tentang perbankan syariah
3. Dosen-dosen FEBI yang telah membimbing penulis baik dalam perkuliahan sampai penyusunan Tugas Akhir
4. Semua teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2012 yang penulis sayangi, khususnya kelas PBSB.
5. Adikku yang baik hati
6. Teman-teman seperjuanganku yang selalu menjadi penyemangatku
7. Serta pada semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu terima kasih atas segala bantuannya semoga dibalas oleh Allah SWT

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran – pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 17 Mei 2015

Deklarator,



Shotiyah
122503001

ABSTRAK

Kehadiran lembaga keuangan koperasi syariah membawa pembaharuan yang luar biasa. Pendirian koperasi syariah tersebut adalah atas dasar keresahan penduduk kalangan ekonomi lemah untuk memajukan usahanya, karena keterbatasan modal yang dimiliki. Sehingga diharapkan dengan kemunculan koperasi syariah bisa menjawab dari permasalahan masyarakat tersebut. Disini Produk –produk yang dimiliki KJKS BINAMA adalah produk simpanan dan produk pembiayaan. Dengan berkembangnya usaha tersebut KJKS BINAMA lebih fokus pada pembiayaan mikro. Karena calon anggota pembiayaan disitu rata-rata adalah masyarakat ekonomi kebawah dan sebagian menengah keatas. Sesuai dengan sifat dan fungsi koperasi syariah maka dana yang bersumber dari anggota haruslah disalurkan kepada anggota maupun calon anggota. Dalam kaitannya dengan fungsi koperasi syariah penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai penerapan analisis 5C+1S pada proses pembiayaan murabahah. Karena analisis pembiayaan merupakan tahapan yang sangat penting didalam proses pembiayaan, guna mengetahui layak atau tidaknya calon anggota yang dibiayai. Tanpa adanya analisis pembiayaan maka pembiayaan yang diberikan akan terjadi suatu masalah di kemudian hari atau macet.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan kejelasan tentang bagaimana alur analisa pembiayaan serta penerapan analisis 5C+1S di KJKS BINAMA, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Analisa kualitatif ini dilakukan secara deduktif. Sedangkan analisa kualitatif dipakai untuk mengetahui alur analisa pembiayaan dan penerapan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan pembiayaan murabahah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis 5C+1S benar-benar telah diterapkan dengan baik sesuai dengan prinsip syariah.

Kata Kunci: Koperasi Syariah, Analisa Pembiayaan, Penerapan Analisis

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb,

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan dan tauladan Rasulullah Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya.

Alhamdulillah atas rahmat, nikmat dan karunia kekuatan yang diberikan Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhirnya dengan judul “Penerapan Analisis 5C+1S pada Proses Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA CABANG UNGARAN”. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan program studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini dapat tersusun atas bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik bantuan berupa pikiran, dorongan moril, maupun saran dan prasarana sejak awal pelaksanaan hingga akhir penulisan, yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada

1. Prof. Dr. H. Muhibbin , M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan dan Wali Studi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo.
3. H. Muchammad Fauzi, SE., M.M, selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
4. Johan Arifin, S.Ag, M.M., selaku sekretaris jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo.
5. Drs. Saekhu, M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia mengeluarkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan

dan pengarahan dalam penyusunan dalam Tugas Akhir ini. Terima kasih atas kesabarannya hingga terselesainya Tugas Akhir ini.

6. Segenap bapak dan ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini
7. Kartiko Adi Wibowo, SE., M.M., dan segenap Dewan Direksi KJKS BINAMA yang telah memberikan izin untuk penelitian dan telah membantu memberikan informasi yang penulis butuhkan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini
8. Dan terima kasih juga untuk semua pihak yang telah membantu terselesainya penulisan Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis cantumkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa penulis Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb,

Semarang, 17 Mei 2015

Penulis

Shofiyah
NIM. 122503001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metodologi Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II PEMBAHASAN UMUM TENTANG TOPIK ATAU POKOK BAHASAN	
A. Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS)	15
a. Pengertian KJKS	15
b. Fungsi KJKS	16
B. Pembiayaan	17
a. Pengertian Pembiayaan	17
b. Unsur-unsur Pembiayaan	19
c. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan	20
C. Pembiayaan Murabahah	22
a. Pengertian Murabahah	22
b. Landasan Syariah Murabahah	24

c. Rukun dan Syarat Murabahah	25
d. Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah	27
D. Analisis Pembiayaan	28
E. Studi Kasus Pembiayaan Murabahah	32
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A. Profil KJKS BINAMA	34
B. Sistem dan Prosedur KJKS BINAMA	38
C. Bidang Garap KJKS BINAMA	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Mekanisme Analisis Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA. `	51
B. Penerapan analisis 5C+1S Pada Proses Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA	53
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	65
B. Saran-saran	67
C. Penutup	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Koperasi sebagai sebuah lembaga ekonomi rakyat yang telah lama di kenal di Indonesia, bahkan Muhammad Hatta, salah seorang Proklamator Republik Indonesia yang di kenal sebagai bapak koperasi, mengatakan bahwa Koperasi adalah Badan Usaha Bersama yang bergerak dalam bidang perekonomian, beranggotakan mereka yang umumnya berekonomi lemah yang bergabung secara sukarela dan atas dasar persamaan hak dan kewajiban melakukan suatu usaha yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan para anggotanya.

Menurut UU No. 25 tahun 1992 tentang perkoperasian, dalam Bab I, Pasal 1, ayat 1 dinyatakan bahwa koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas kekeluargaan.¹

Menurut Keputusan Nomor 90/Kep.M.KuKm/IX/2004, pengertian Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) adalah Koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syariah).²

¹Fitri Nur Hartati dan Ika Saniyati Rahmanyah, *Koperasi Syariah*, Surakarta: PT Era Intermedia, 2008, h. 12

²*Ibid* h. 58

Tujuan pendirian koperasi menurut UU Perkoperasian adalah memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berlandaskan Pancasila Undang-undang 1945.³

Secara umum prinsip operasional koperasi adalah membantu kesejahteraan para anggota dalam bentuk gotong-royong (*ta'awun alal birri*) dan bersifat kolektif (berjamaah) dalam membangun kemandirian hidup. Melalui hal inilah, perlu adanya proses internalisasi terhadap pola pemikiran dan tata cara pengelolaan, produk-produk, dan hukum yang diberlakukan harus sesuai dengan syariah. Dengan kata lain Koperasi Syariah merupakan sebuah konversi dari koperasi konvensional melalui pendekatan yang sesuai dengan syariat Islam dan peneladanan ekonomi yang dilakukan Rasulullah dan para sahabatnya.

Konsep utama operasional Koperasi Syariah adalah menggunakan akad *Syirkah Mufawadhoh* yakni sebuah usaha yang didirikan secara bersama-sama oleh dua orang atau lebih, masing-masing memberikan kontribusi dana dalam porsi yang sama besar dan berpartisipasi dalam bobot yang sama pula. Azas usaha Koperasi Syariah berdasarkan konsep gotong-royong dan tidak dimonopoli oleh salah satu pemilik modal. Begitu pula dalam hal keuntungan

³*Ibid*

yang diperoleh maupun kerugian yang diderita harus dibagi secara sama dan proporsional.

Penekanan manajemen usaha dilakukan secara musyawarah (*syuro*) sesama anggota dalam Rapat Anggota Tahunan (RAT) dengan melibatkan seluruh potensi anggota yang dimilikinya. Kemudian yang menjadi landasan dasar Koperasi Syariah sebagaimana lembaga ekonomi islam lainnya yakni mengacu pada sistem ekonomi islam itu sendiri seperti tersirat melalui fenomena alam semesta dan juga tersurat dalam Al Qur'an serta Al Hadits.⁴ Seperti yang dijelaskan dalam QS. Al-Maidah: 2 yang bunyinya:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ ۖ ٢:

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.”

KJKS BINAMA (Koperasi Jasa Keuangan Syariah BINA NIAGA UTAMA) adalah lembaga keuangan berbadan hukum Koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syariah, yaitu melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan syariah dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan.⁵

⁴ Nur S. Buchori, *Koperasi Syariah Teori dan Praktik*, Banten: Pustaka Aufa Media, 2010, h. 7-8

⁵ Company Profil KJKS BINAMA

Dari segi kegiatan usaha, KJKS BINAMA Cabang Ungaran pada dasarnya sama dengan kegiatan usaha koperasi konvensional. Karena itu, dari segi kelembagaan dan kegiatan usaha, antara koperasi konvensional dan koperasi syariah tidak banyak bedanya, yang membedakan antara koperasi konvensional dan koperasi syariah adalah cara dan proses melakukan usahanya berdasarkan prinsip hukum secara konvensional yang pendapatannya berdasarkan sistem bunga (*interest*), sedangkan koperasi syariah melakukan kegiatan usahanya berdasarkan sistem bagi hasil.

Dalam kegiatan operasionalnya KJKS BINAMA cabang Ungaran tidak jauh berbeda dengan Lembaga Keuangan lain, produk yang dikelola di KJKS ini meliputi produk penghimpunan dana dan produk pembiayaan. Dari kedua produk tersebut, produk yang paling diminati masyarakat adalah Produk pembiayaan dengan akad murabahah. Mengapa? Karena jenis produknya yang bervariasi dan marginnya yang murah jika dibandingkan dengan lembaga keuangan lain. Pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁶ Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Yang membedakan KJKS BINAMA Cabang Ungaran ini dengan KJKS lain adalah dari segi akadnya. Pembiayaan murabahah yang sering kita

⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, Cet 7, h. 113.

ketahui biasanya hanya menggunakan satu akad saja. Namun, di KJKS BINAMA Cabang Ungaran terdapat dua jenis akad dalam satu pembiayaan yaitu akad murabahah dan akad wakalah, dimana KJKS BINAMA memberikan pembiayaan kepada anggota dalam bentuk uang dan memberikan kuasa kepada anggota untuk membelikan barang kebutuhannya sendiri dengan penerimaan nota (catatan) yang nantinya nota tersebut digunakan sebagai tanda bukti bahwa uang tersebut benar-benar digunakan untuk membelikan barang sesuai dengan yang diucapkan pada akad.

Bagi dunia lembaga keuangan baik itu konvensional maupun syariah, pembiayaan merupakan penghasilan utama, namun merupakan sumber risiko operasional terbesar. Sebagian besar dana operasional koperasi diputarakan dengan pembiayaan. Bila kegiatan bisnis yang satu ini berhasil, akan berhasil pula operasi bisnis mereka. Sebaliknya bila mereka terjatuh dalam banyak pembiayaan bermasalah dan akhirnya macet, maka mereka akan menghadapi kesulitan yang sangat besar. Sebagian besar sumber dana operasional koperasi datang dari simpanan dana anggota. Oleh karena itu, keberhasilan atau kegagalan koperasi dalam mengelola pembiayaan akan berpengaruh terhadap nasib uang milik banyak anggota yang didepositokan atau di taruh dalam tabungan. Memberikan pembiayaan adalah pekerjaan yang mudah, kebanyakan orangpun banyak yang melakukan. Tetapi untuk menarik kembali pembiayaan bermasalah dan macet dari debitur dibutuhkan keahlian, pengalaman serta waktu dan biaya yang cukup besar. Pembiayaan bermasalah dan macet dalam jumlah yang besar dapat mengganggu dan

menurunkan kepercayaan pada masyarakat, yang pada akhirnya apabila tidak dapat diselesaikan maka koperasi akan collapse, dan akhirnya akan bangkrut. Oleh karena itu, dibutuhkan analisis pembiayaan secara profesional yang dapat berperan sebagai saringan pertama untuk menjaga koperasi agar tidak terjerumus didalam pembiayaan bermasalah dan macet.

Analisis pembiayaan adalah suatu langkah (tahapan) pemberian pembiayaan untuk mengetahui kelayakan permohonan pembiayaan, kemampuan, kelancaran dan kesanggupan yang bersangkutan untuk melunasi kewajibannya, serta risiko yang terkait dan yang mungkin timbul sehubungan dengan pemberian pembiayaan tersebut. Analisis pembiayaan tidak hanya dianggap sebagai syarat prosedural, tetapi merupakan syarat mutlak untuk analisis laporan keuangan anggota. Di dalam analisis pembiayaan, bank dapat lebih menekankan arti pembiayaan yang tidak hanya sekedar sebagai masalah jaminan penggunaan indra ke enam (instink), keahlian meramal nasib ataupun keahlian menganalisis raut wajah seseorang. Di dalam analisis pembiayaan, hal yang penting untuk dikemukakan adalah kepercayaan kreditur untuk menilai potensi debitur dalam membayar kembali semua kewajiban dan hutang hutangnya. Karena sifatnya yang tidak pasti, maka analisis pembiayaan tersebut merupakan suatu seni (art) dalam pengambilan keputusan pembiayaan. Jadi, didalam analisis pembiayaan, faktor kepercayaan, waktu, dan risiko melekat erat antara satu dengan lainnya tidak dipisahkan.⁷ Dalam proses analisis pembiayaan di KJKS BINAMA Cabang

⁷ Ruddy Tri Santoso, *Kredit Usaha Perbankan*, Yogyakarta: ANDI, 1996, Cet 1, h.32

Ungaran menggunakan prinsip analisis 5C+1S sebagai acuan dalam melempar pembiayaan guna menghindari risiko-risiko yang terjadi.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“PENERAPAN ANALISIS 5C+1S PADA PROSES PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BINAMA CABANG UNGARAN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, diharapkan pembahasan selanjutnya dapat dituangkan secara rinci mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Penerapan analisis 5C+1S pada pelaksanaan pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Cabang Ungaran, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme analisa pembiayaan di KJKS BINAMA Cabang Ungaran?
2. Bagaimana penerapan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA Cabang Ungaran?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari hasil penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengetahui mekanisme analisa pembiayaan di KJKS BINAMA Cabang Ungaran

- b. Untuk mengetahui bagaimana analisis 5C+1S diterapkan pada pelaksanaan pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA Cabang Ungaran

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian yang bisa diambil antara lain:

a. Manfaat praktis

1) Bagi penulis atau peneliti

Penelitian ini dapat dijadikan aplikasi langsung di masyarakat atas pengetahuan secara teori yang didapat selama dibangku kuliah

2) Bagi lembaga pendidikan

Sebagai suatu hasil karya yang dijadikan sebagai bahan wacana dan pustaka bagi mahasiswa atau pihak lain yang mempunyai ketertarikan meneliti dibidang yang sama

b. Manfaat teoritis

1) Sebagai bahan perbandingan secara teori dan praktek kenyataan yang terjadi di lapangan

2) Sebagai cara untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik berupa temuan baru, pengembangan ilmu atau teori yang telah usang.

3) Sebagai bahan informasi untuk penelitian lebih lanjut

D. Tinjauan Pustaka

No.	Nama	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil
1.	Indra Budi Utama (2012)	Implementasi 5C dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Tumang Cabang Ampel	Kualitatif	Menunjukkan hasil bahwa analisis pembiayaan murabahah belum semuanya diterapkan dalam menganalisa pembiayaan murabahah. Masalah-masalah yang terdapat dalam pembiayaan murabahah adalah kurang telitian menganalisa pembiayaan murabahah dari marketing lending, adanya pergantian pengelola setiap tahun yang menyebabkan penanganan kredit macet tidak terselesaikan, kurang pemahaman pengelola khususnya bagian marketing lending untuk menganalisa pembiayaan.

Dari pemaparan Tinjauan Pustaka diatas maka dapat disimpulkan perbedaannya sebagai berikut:

Penelitian Tugas Akhir Indra Budi Utama menunjukkan perbedaan pada hasil penelitiannya yaitu analisis pembiayaan belum sepenuhnya diterapkan sesuai kebijakan yang ada. Masih banyak permasalahan-permasalahan yang perlu ditangani.

E. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

Penelitian ini juga termasuk jenis penelitian lapangan (*field reserch*) yakni dengan jalan membaca, menelaah buku-buku dan artikel yang berkaitan dengan penerapan analisis 5C+1S dalam proses pelaksanaan pembiayaan murabahah. Disamping menelaah dari buku-buku yang berkaitan dengan hal tersebut, peneliti juga melakukan wawancara dengan pihak KJKS BINAMA Cabang Ungaran.

2. Sumber Data

Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukur atau alat pengambil data langsung pada

subjek sebagai sumber informasi yang dicari. Dalam hal ini penulis memperoleh data secara langsung mengenai gambaran umum tentang KJKS Binama Cabang Ungaran dan penjelasan mengenai Penerapan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan pembiayaan murabahah.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari literatur, jurnal atau data-data yang berhubungan dengan penelitian. Dalam hal ini penulis mengambil dari literatur-literatur berupa jurnal, internet, dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di KJKS Binama Cabang Ungaran Ruko Mutiara Ungaran Square Kav. 16 Jl. Raya Gatot Subroto 133 Kabupaten Semarang. KJKS Binama Cabang Ungaran merupakan salah satu kantor cabang dari Kantor Pusat yang terletak di Jl. Tlogosari Raya 1 Semarang. Selain Cabang Ungaran, KJKS Binama Semarang juga memiliki cabang yang tersebar di area Jawa Tengah seperti daerah Semarang Ngaliyan, Kaliwungu, Weleri, Batang, dan Magelang. Letak kantor KJKS Binamaberada didekat Alun-alun Ungaran dan Pasar Ungaran

Metode Pengumpulan Data

a. Metode Observasi

Metode Observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui

pengamatan dan pengindraan.⁸ Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan terhadap data-data yang berhubungan dengan Penerapan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Cabang Ungaran.

b. Metode Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian. Teknik dokumentasi berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, memilah-milah dokumen yang sesuai dengan tujuan penelitian, serta mencatat dan menghubungkan dengan fenomena lain.

c. Metode Wawancara

Wawancara yang dimaksud adalah teknik mengumpulkan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan masalah tertentu, yang sesuai dengan data dengan cara tanya jawab langsung secara lisan kepada narasumber. Disini penulis melakukan proses wawancara dengan Kepala Cabang dan Account Officer (AO) mengenai Penerapan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Cabang Ungaran

⁸ M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial lainnya*, Jakarta: Kencana, 2011, Cet 5, h. 118

d. Metode Analisa Data

Metode Analisis Data adalah suatu cara bagaimana menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian sehingga akan diketahui kebenaran atas suatu permasalahan. Data yang terkumpul agar mempunyai arti, maka perlu dianalisis dengan menggunakan analisis data yang sesuai dengan tujuan penelitian.⁹ Dalam penelitian ini menggunakan metode analisa kualitatif, dengan cara mringkas data dalam bentuk yang mudah ipahami dan mudah ditafsirkan serta menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul berdasarkan apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis , lisan ataupun perilaku nyata.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mengetahui dan memahami gambaran secara umum mengetahui isi dari Tugas Akhir ini, maka penulisan Tugas Akhir ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana masing-masing bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Adapun sistematika penulisanya sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan membahas tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metodologi Penelitian dan sistematika penulisan.

⁹ Moh Kasiram, *Metodologi Penelitian: Refleksi Pemahaman dan Penguasaan Metodologi Penelitian*, Malang: UIN-Malang Press, 2008, h.127

BAB II : PEMBAHASAN UMUM TENTANG TOPIK ATAU POKOK BAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang menjadi dasar dalam pembahasan umum tentang topik atau pokok bahasan

BAB III: GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA CABANG UNGARAN

Dalam bab ini berisi tinjauan umum tentang profil KJKS BINAMA Cabang Ungaran yang meliputi sejarah singkat, visi misi dan nilai-nilai dasar Sumber Daya Insani (SDI), manajemen dan personalia, struktur organisasi, sistem dan produk KJKS BINAMA Cabang Ungaran, serta Bidang garap di KJKS BINAMA Cabang Ungaran.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan hasil penelitian dan pembahasan pokok masalah, terutama yang berhubungan dengan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Cabang Ungaran

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini berisi mengenai kesimpulan dari bab yang dibahas sebelumnya serta saran dan penutup.

BAB II

PEMBAHASAN UMUM TENTANG TOPIK ATAU POKOK

PEMBAHASAN

A. Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS)

a. Pengertian KJKS

Menurut UU No. 25 tahun 1992 tentang perkoperasian, dalam Bab I, Pasal 1, ayat 1 dinyatakan bahwa koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas kekeluargaan.¹⁰

Menurut Keputusan Nomor 90/Kep.M.KuKm/IX/2004, pengertian Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) adalah Koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syariah).¹¹

Tujuan pendirian koperasi menurut UU Perkoperasian adalah memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional

¹⁰Fitri Nur Hartati dan Ika Saniyati Rahmaniyah, *Koperasi Syariah*, Surakarta: PT Era Intermedia, 2008, h. 12

¹¹*Ibid* h. 58

dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berlandaskan Pancasila Undang-undang 1945.¹²

b. Fungsi KJKS

Dalam manajemen koperasi syariah, koperasi syariah memiliki fungsi utama. Yaitu sebagai berikut:

a. Penghimpunan Dana (Funding)

Dalam penghimpunan dana (funding) diupayakan untuk direncanakan dengan matang supaya menarik minat masyarakat untuk bergabung dengan koperasi. Prinsip utama dari penghimpunan dana koperasi syariah adalah kepercayaan, yang artinya bila banyak masyarakat yang percaya dengan koperasi tersebut maka akan banyak masyarakat yang menaruh dananya pada koperasi KJKS yang terpercaya tersebut. Karena koperasi syariah atau KJKS ini pada prinsipnya adalah amanah, maka diharapkan para pengurus koperasi syariah benar-benar amanah dalam menjalankan perannya sebagai penyalur dari dana masyarakat. Biasanya untuk menarik minat anggota dalam menabung, maka KJKS perlu mengemas produknya kedalam nama yang menarik dan mudah diingat seperti SIRELA (Simpanan Sukarela Lancar), SISUKA (Simpanan Sukarela Berjangka), SiAP Haji (Simpanan Persiapan Haji), dll.¹³

¹²*Ibid*

¹³*Ibid*, h. 16

b. Pembiayaan (Lending)

Aktivitas yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen dana KJKS adalah pelembaran dana atau pembiayaan yang sering juga disebut lending-financing. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjang aktivitas utama KJKS, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan. Sebagai upaya memperoleh pendapatan yang semaksimal mungkin, aktivitas pembiayaan BMT juga menganut azas syariah, yakni dapat berupa hasil keuntungan maupun jasa manajemen. Upaya ini harus dikendalikan sedemikian rupa sehingga kebutuhan likuiditas dapat terjamin dan tidak banyak dana yang menganggur.¹⁴

B. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Dalam bahasa latin kredit disebut “creder”, artinya “percaya” artinya pemberi kredit percaya pada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkan pasti akan kembali atau dikembalikan sesuai kesepakatan atau perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit berarti mendapat kepercayaan dari pemberi kredit sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar atau mengembalikan pinjaman tersebut.¹⁵

Berdasarkan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan yang dimaksud Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat

¹⁴*Ibid*, h. 26

¹⁵Buyung Saritadan Asrip Putera, *Manajemen Perbankan*, Kendari: Unhalu Press, 2011, h. 39

dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antarabank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Contoh berbentuk tagihan (kredit barang), misalnya bank membiayai anggota untuk pembelian rumah atau mobil. Berarti dalam pembiayaan ini anggota tidak memperoleh uang tetapi rumah, karena bank langsung membayar ke developer dan anggota hanya membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan. Kemudian adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya.¹⁶

Sedangkan menurut PP No. 9 tahun 1995, tentang pelaksanaan simpan pinjam oleh koperasi, pengertian pinjaman (pembiayaan) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara koperasi dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai pembayaran sejumlah imbalan.¹⁷

¹⁶ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 102

¹⁷ Fitri Nur Hartati dan Ika Saniyati Rahmanyah. *op. cit.* h. 26

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa pembiayaan yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu pembiayaan.

2. Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum pembiayaan di kururkan

3. Jangka Waktu

Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran pembiayaan yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat di perpanjang sesuai kebutuhan.

4. Resiko

Semakin panjang suatu jangka waktu pembiayaan, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan KJKS baik resiko yang disengaja oleh anggota, maupun

resiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha anggota tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga anggota tidak mampu lagi melunasi pembiayaan yang diperolehnya

5. Balas Jasa

Balas jasa adalah keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu pembiayaan. Disamping balas jasa dalam bentuk bagi hasil juga membebankan kepada anggota biaya administrasi pembiayaan yang juga merupakan keuntungan bagi koperasi.

b. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan koperasi itu sendiri. Tujuan pemberian pembiayaan juga tidak akan lepas dari misi koperasi tersebut didirikan.

Dalam praktiknya *tujuan* pemberian suatu pembiayaan sebagai berikut:

1. Mencari Keuntungan

Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk margin yang diterima oleh kreditur sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada debitur

2. Membantu usaha debitur

Membantu usaha debitur yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut

maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu pemerintah

Membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak kreditur maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti semakin banyak kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor

Adapun *fungsi* pembiayaan secara luas:

1. Untuk meningkatkan daya guna (utility) dari uang
2. Untuk meningkatkan daya guna (utility) dari barang
3. Untuk meningkatkan peredaran barang.
4. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
5. Untuk salah satu alat stabilitasi ekonomi
6. Untuk meningkatkan kegairahan usaha
7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan nasional.¹⁸

Menurut pemanfaatannya pembiayaannya dapat dibagi menjadi dua yakni pembiayaan investasi dan pembiayaan modal kerja

1. Pembiayaan investasi

Pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan (capital goods) serta fasilitas-fasilitas lain yang erat hubungan dengan hal tersebut.

¹⁸ Kasmir. *op. cit.* 103-108

2. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan yang ditunjukkan untuk pemenuhan, peningkatan produksi, dalam arti yang luas maupun penyediaan jasa.

3. Pembiayaan multiguna

Yaitu pembiayaan yang dapat digunakan untuk sewa suatu barang, talangan dana, maupun biaya jasa suatu pengurusan keperluan anggota.

Sedangkan menurut sifatnya pembiayaan juga dibagi menjadi 2 yakni pembiayaan produktif dan konsumtif:

1. Pembiayaan produktif

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

2. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relatif panjang.¹⁹

C. Murabahah

a. Pengertian murabahah

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian murabahah, yaitu menjual suatu barang

¹⁹ Fitri Nurhartati dan Ika Saniyati Rahmaniah, *op. cit.* h. 26-27

dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Murabahah berdasarkan PSAK 102 adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.²⁰

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal (harga perolehan) dengan tambahan keuntungan (margin) yang disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).²¹

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²²

Murabahah secara fiqih adalah akad jual beli atas tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.

²⁰ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h. 57

²¹ Fitri Nur Hartati dan Ika Saniyati Rahmanyah. *op. cit.* h. 41

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001, h.101

Definisi menurut teknis Koperasi Syariah adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.²³

Dari definisi murabahah atau jual beli tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa inti jual beli tersebut adalah penjual mendapatkan manfaat keuntungan dan pembeli mendapat manfaat dari benda yang dibeli.²⁴

b. Landasan Syariah

1. Al-Qur'an

Qs. Al-baqarah (2): 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”²⁵

Qs. Annisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantara kamu.”

²³ Nur S. Buchori, *op. cit.* h. 24

²⁴ Osmad. *Loc. Cit*

²⁵ Al-Qur'an, QS. Albaqarah: 275

2. Al-Hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقْرَضَةُ, وَخَلَطُ النَّبْرِ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Dari Suhaib ar-rumi r.a bahwa Rasulullah saw. Bersabda, "tiga hal di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR Ibnu Majah).²⁶

c. Rukun dan Syarat Murabahah

1) Rukun Murabahah

- a. Pihak yang berakad, meliputi penjual (ba'i) dan pembeli (musytari)
- b. Objek yang diakadkan: barang yang diperjualbelikan dan harga
- c. Sighat: serah (ijab) dan terima (qabul).²⁷

2) Syarat Murabahah

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus membebasakan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

²⁶HR.Ibnu Majah

²⁷Fitri Nur Hartati dan Ika Saniyati Rahmaniayah. *op. cit.* h. 42

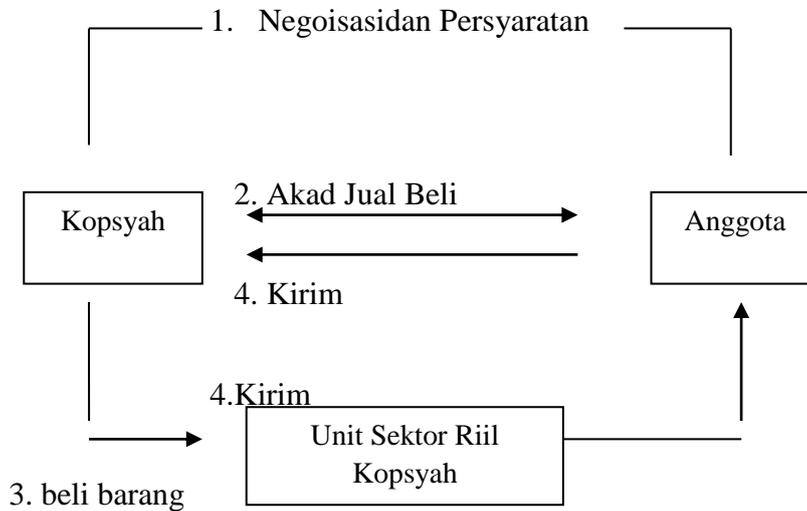
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁸

Mekanisme pembiayaan murabahah ini meliputi:

- a. Anggota mengajukan secara rinci kebutuhan barang yang akan dibeli. Rincian barang-barang tersebut berupa jenis, merk, tahun pembuatan, warna, ukuran, bentuk, sampai pada tempat pembelian. Semakin terinci akan semakin baik,.
- b. KJKS bersama anggota yang membutuhkan akan melihat dengan pasti tentang barang yang dimaksud.
- c. KJKS akan membeli barang tersebut kepada supplier, dengan harga pokok yang diketahui kedua belah pihak
- d. KJKS kemudian akan menjual kembali barang tersebut kepada anggota yang membutuhkan sehingga harga pembelian pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati
- e. Jika kondisi tidak memungkinkan bagi KJKS untuk membeli terlebih dahulubarang tersebut, maka KJKS akan memberikan kuasa kepada anggota untuk membeli sendiri kemudian nota pembeliannya diberitahukan kepada KJKS.

²⁸Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007, h. 79

Skema pembiayaan murabahah:



2. Perhitungan Margin pembiayaan murabahah

Keuntungan pembiayaan murabahah dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu:

- Jumlah pembiayaan
- Jangka waktu pembiayaan
- Sistem pengembalian, murabahah dengan mengangsur berbeda dengan murabahah bayar tangguh
- Jumlah biaya yang muncul akibat pembiayaan tersebut
- Tingkat persaingan harga di pasar, baik dengan lembaga keuangan sejenis maupun konvensional
- Karna sifatnya jual beli maka standar keuntungannya tidak terbatas

Contoh:

Pembiayaan untuk pengadaan sepeda motor honda supra X. Harga didealer on road senilai 10.000.000 dengan jangka waktu satu tahun, dan setelah negoisasi. KJKS menetapkan keuntungan sebesar Rp 2.000.000.

1. Total pembiayaan = Rp 10.000.000+Rp 2.000.000= Rp 12.000.000
2. Angsuran pokok = Rp 10.000.000 : 12 = Rp 833.350
3. Angsuran keuntungan = Rp 2.000.000 : 12 = Rp 166.675
4. Tabungan wajib = Rp 10.000.000²⁹

4. Analisa pembiayaan

Analisa pembiayaan adalah suatu langkah (tahapan) pemberian pembiayaan untuk mengetahui kelayakan permohonan pembiayaan, kemampuan, kelancaran dan kesanggupan yang bersangkutan untuk melunasi kewajibannya, serta risiko yang terkait dan yang mungkin timbul sehubungan dengan pemberian pembiayaan tersebut.³⁰

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis pembiayaan di KJKS adalah sebagai berikut:

Pendekatan analisis pembiayaan

Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola KJKS dalam kaitannya dengan pembiayaan yang akan dilakukan, yaitu:

²⁹ Fitri Nurhartanti dan Ika Saniyati Rahmaniah, *op. cit.* h.28

³⁰ Ruddy Tri Sutrisno, *loc.cit*

1. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
2. Pendekatan karakter, artinya KJKS mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
3. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya KJKS menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah di ambil.
4. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya KJKS memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam
5. Pendekatan fungsi-fungsi KJKS, artinya KJKS memperhatikan fungsinya sebagai lembaga intermedier keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang di salurkan.

Sebelum pembiayaan diberikan maka pemberi pembiayaan harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang di berikan dapat kembali sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Oleh karena itu maka sebelum pembiayaan diberikan kepada calon anggota maka harus dilakukan analisis pembiayaan. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya hampir dilakukan oleh semua bank. Biasanya yang menjadi kriteria penilaian yang umumnya dan harus dilakukan oleh bank adalah dilakukan dengan analisis 5c

Prinsip analisis pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5c yaitu:

1. Character, artinya sifat atau karakter anggota pengambil pinjaman.

2. Capacity, artinya kemampuan nasabah anggota untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. Capital, artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam
4. Colateral, artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada KJKS
5. Condition, artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak

Prinsip 5C tersebut, terkadang di tambahkan dengan 1C yaitu Constraint artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.

Tujuan analisis pembiayaan,

Analisis pembiayaan memiliki dua tujuan yaitu: Tujuan umum dan tujuan khusus.

Tujuan umum analisa pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Sedangkan tujuan khusus analisa pembiayaan adalah:

1. Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam
2. Untuk menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
3. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.³¹

Analisa pembiayaan mempunyai berbagai macam fungsi antara lain sebagai dokumen utama yang menyajikan penilaian kelayakan suatu permohonan pembiayaan termasuk mengenai kelayakan usaha dan kegiatan

³¹Muhamad, *ManajemenBankSyariah*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UUP) AMP YKPN. h. 260-261

pemohon pembiayaan, atau sebagai dokumen bagi pemutus pembiayaan atau pemeriksa pembiayaan dalam memberikan suatu keputusan, atau mengetahui risiko yang mungkin terjadi agar nantinya dapat diatasi.

Alat Analisis Kredit meliputi:

- a. Analisis Kuantitatif
 1. Realisasi pembelian, produksi, penjualan
 2. Rencana pembelian, produksi, penjualan
 3. Analisis ratio
 4. Peroyeksi arus kas
 5. Capital budgeting
- b. Analisis Kualitatif
 1. Organisasi dan manajemen
 2. Legalitas badan usaha/badan hukum
 3. Pemasaran
 4. Kebijakan pemerintah
 5. Manfaat proyek/ usaha
 6. Kesempatan kerja
 7. Potensi pesaing
 8. Barang pengganti³²

³² Warman Johan, *Kredit Bank : Alternatif Pembiayaan dan Pengajuannya*, Jakarta: PT Mutiara Sumber Widya Offset, 2000, h. 102

4. Studi Kasus Pembiayaan Murabahah

Studi kasus 1:

Pak Amin membutuhkan sebuah mesin fotokopi pada tanggal 1 Mei 2002 dengan spesifikasi merk xerox dan memiliki kemampuan yang cukup baik. Untuk membeli mesin ini secara tunai, Pak Amin harus menyediakan dana sebesar Rp 80.000.000,-. Melihat kondisi keuangannya, Pak Amin mengalami kesulitan untuk melakukan pembelian secara tunai. Pak Amin hanya memiliki kemampuan keuangan Rp8.000.000,- perbulan untuk mesin tersebut.

Untuk memecahkan masalah ini Pak Amin mendatangi sebuah Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) untuk meminta pembiayaan, dengan memaparkan kondisi keuangannya.

Analisis KJKS:

Berikut adalah analisis KJKS dalam memberikan pembiayaan dengan memperhitungkan kebutuhan dan kemampuan finansial/keuangan calon anggota serta *required rate of profit* (sebesar 20%)

a. Harga barang ari pemasok	: Rp 80.000.000,-
b. Kemampuan keuangan calon anggota/bulan	:Rp 8.000.000,
c. Required rate of profit (20%)	: Rp 16.000.000,-
d. Harga jual kepada calon anggota	: Rp 8.000.000,-
	<u>+Rp 16.000.000,-</u>
	Rp 96.000.000,-
Periode pembiayaan	:12 bulan(=360 hari) ³³

³³ Adiwarman A Karim, *op. cit.* h. 121-122

Dengan analisis tersebut maka bentuk pembiayaan yang diberikan oleh KJKS kepada Pak Amin adalah: Pembiayaan Murabahah, harga jual Rp 96.000.000,-360 hari, angsuran Rp 8.000.000,-/bulan

Studi kasus 2:

Bu Ani anggota Koperasi Syariah Mulia Sejahtera, dia bermaksud membeli sebuah kompor gas besar dan mengajukan pembiayaan kepada koperasi syariah dengan mengisi form permohonan dan memenuhi segala persyaratan yang dibutuhkan. Kopersai syariah membeli kompor gas yang dimaksud pada unit sektor riil koperasi syariah seharga Rp 500.000,- dan menjual kepada Bu Ani sesuai kesepakatan dengan harga Rp 600.000,- yang akan diangsur selama 100 hari dengan nilai angsuran perhari sebesar Rp 6.000,-. Setelah mnandatangani akad perjanjian koperasi syariah meminta unit sektor rill untuk mengirim kompor gas tersebut kepada bu Ani.

BAB III

GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA

A. Profil KJKS BINAMA

1. Latar Belakang Pendirian

KJKS BINAMA (Koperasi Jasa Keuangan Syariah BINA NIAGA UTAMA) adalah lembaga keuangan berbadan hukum koperasi yang bergerak dibidang jasa keuangan syariah, yaitu melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan pembiayaan syariah dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan.

Pendirian KJKS BINAMA dirintis oleh para aktivis muda didukung para tokoh masyarakat, didasarkan pada pemikiran bahwa masih jarang lembaga keuangan yang mengakses masyarakat bawah yang bertujuan untuk pertumbuhan atau pemberdayaan usaha kecil.

Pada tanggal 18 Agustus 1993, secara resmi berdirilah Koperasi Serba Usaha (KSU) BINAMA. Melalui perubahan Anggaran Dasar I pada tahun 1996, disahkan Badan Hukum KSU BINAMA dengan nomor:1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96. Selanjutnya menyesuaikan ketentuan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan UKM RI dilakukan Perubahan Anggaran Dasar tahun 2010 yang telah disahkan oleh Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah tanggal 29 Juni 2010, diantaranya penggantian istilah menjadi KJKS BINAMA

2. Visi, Misi, Nilai Dasar

a. Visi

“Menjadi lembaga keuangan syariah yang mempunyai nilai strategis untuk pengembangan ekonomi masyarakat.”

b. Misi

Mewujudkan KJKS BINAMA yang:

- 1) Sehat, yakni mempunyai skor penilaian kesehatan ≥ 81 .
- 2) Berkembang, yakni selalu mengalami pertumbuhan asset dari tahun ke tahun.
- 3) Profesional dengan mutu pelayanan yang baik, yakni mempunyai SDM yang profesional yang dapat memberikan kualitas pelayanan yang terbaik dengan didukung performa kantor dan sarana prasarana yang baik.
- 4) Memiliki risiko usaha yang minimal, yakni kemampuan meminimalisasikan risiko-risiko yang ada dalam lembaga keuangan sehingga tidak terjadi kerugian.
- 5) Tingkat pengembalian yang maksimal, yakni mampu mengoptimalkan return investasi baik dalam simpanan maupun permodalan.
- 6) Memberi kontribusi dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, yakni diukur dari jumlah orang yang memperoleh manfaat dari KJKS BINAMA secara ekonomis baik langsung maupun tidak langsung.

c. Nilai-nilai Dasar Sumber Daya Insani

KJKS BINAMA diunggulkan dengan adanya online sistem, yang memungkinkan para anggota dapat melakukan transaksi diseluruh kantor pelayanan KJKS BINAMA. Kehandalan online sistem ini juga didukung dengan Sumber Daya Insani yang profesional dan mengedepankan nilai-nilai dasar Sumber Daya Insani (SIFAT) berikut:

- 1) Shidiq (Benar)
- 2) Istiqomah (Tekun)
- 3) Fastabiqul Khairat (Berlomba dalam Kebaikan)
- 4) Amanah (Dapat Dipercaya)
- 5) Ta'awun (Kerjasama)

3. Manajemen dan Personalia

KJKS BINAMA dikelola dengan manajemen profesional, yakni dikelola secara sistemik, baik dalam pengambilan keputusan maupun operasional yang dirumuskan dalam ketentuan yang baku dalam Sistem dan Prosedur (SOP). Didukung dengan sistem komputerisasi baik dalam sistem akuntansi, penyimpanan dan penyaluran pembiayaan. Hal ini memungkinkan untuk memberikan pelayanan yang lebih profesional dan akurat. Sistem ini telah dilakukan diseluruh kantor pelayanan KJKS BINAMA. Selain itu sistem komputerisasi ini semakin meningkatkan performa, kecepatan dan ketelitian dalam penyajian data kepada para anggota.

KJKS BINAMA dikelola secara profesional oleh 65 orang yang masing-masing menguasai pada bidangnya yang berkualifikasi pendidikan mulai dari SLTA, D3, Sarjana dan Pasca Sarjana. Setelah itu masing-masing personal diterima dengan sistem seleksi yang ketat dan telah dilatih secara internal maupun eksternal sesuai bidang tugas masing-masing.

SUSUNAN PENGURUS DAN MANAJEMEN

a. Pengurus

Ketua	: Agus Mubarok, SE
Sekretaris	: Moh Effendi Yulistantyo, SE
Bendahara	: Sri Nawatmi, SE., M.Si

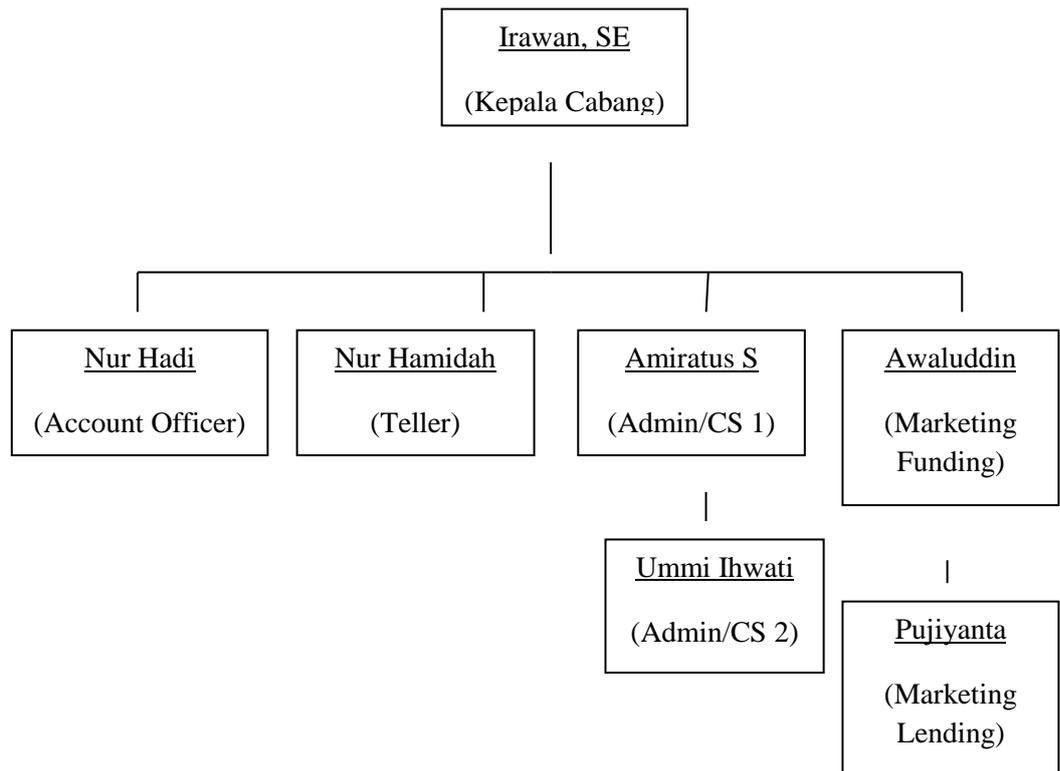
b. Manajemen KJKS

Direktur	: Kartiko Adi Wibowo, SE., M.Si
Head of Operation Department	: Diah Fajar Astuti, SE
Head of Financing Department	: Ida Panca Sriani, SE
Head of Recoll Department	: Tur Priyono, SPd
Kepala Cabang Semarang Tlogosari	: Nindyo Wahyono, SE
Kepala Cabang Kaliwungu	: Umbara Ranuaji, SE
Kepala Cabang Weleri	: Waskitho Budi Hayu, SEI
Kepala Cabang Ungaran	: Irawan, SE
Kepala Cabang Batang	: M. Mudrik Tanthowi, SE
Kepala Cabang Ngaliyan	: Danang Widjanarko, SE

Kepala Cabang Magelang : Adi Prabowo, SE

Struktur organisasi Pengurus di KJKS BINAMA cabang

Ungaran



B. Sistem dan Produk KJKS BINAMA Cabang Ungaran

Sistem yang digunakan oleh KJKS BINAMA Cabang Ungaran baik dalam produk funding (simpanan) maupun lending (pembiayaan) adalah dengan sistem syariah (bagi hasil).

1. Produk Pengerahan Dana

Produk Pengerahan Dana terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain:

a. SIRELA – Simpanan Sukarela Lancar

Yaitu simpanan mudharabah yang penarikan dan penyetorannya dapat dilakukan setiap saat. Bagi hasil keuntungan diberikan setiap bulan atas saldo rata-rata harian dan langsung menambahkan simpanan tersebut.

Keutamaan:

- 1) Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu
- 2) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
- 3) Layanan jemput bola oleh petugas ke tempat tujuan
- 4) Bebas biaya administrasi bulanan
- 5) Nisbah bagi hasil = 28%:72%

b. TASAQUR –Tabungan Persiapan Qurban

Adalah produk yang merujuk pada konsep wadiah. Tujuan pokok tabungan ini adalah sebagai sarana untuk para anggota mempersiapkan dana untuk ibadah Qurban. Proses pencairan hanya dapat dilakukan sekali dalam periode satu tahun hijriah.

Keutamaan:

- 1) Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
- 2) Penarikan simpanan dilakukan secara periodik satu tahun sekali yaitu pada bulan Dzulhijah
- 3) Peruntukan khusus sebagai dana untuk melaksanakan ibadah qurban

- 4) Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas ketempat tujuan
- 5) Nisbah bagi hasil = 28%:72%
- 6) Bebas biaya administrasi bulanan

c. SISUKA – Simpanan Sukarela Berjangka

Yaitu produk yang berguna untuk investasi jangka panjang, dengan jangka waktu yang beragam yaitu 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan

Keutamaan:

- 1) Sebagai sarana investai jangka panjang
- 2) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di KJKS BINAMA
- 3) Dilengkapi layanan jemput bola untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas ketempat tujuan
- 4) Jangka waktu beragam dan bagi hasil yang kompetitif serta menguntungkan:

3 bulan = 45%:55%

6 bulan = 50%:50%

12 bulan = 55%:45%

d. SiApHAJI – Simpanan Persiapan Haji

Yaitu produk yang dikhususkan sebagai simpanan untuk persiapan dana ibadah Haji. Penarikan simpanan ini hanya dapat dilakukan untuk melunasi Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji.

Keutamaan:

- 1) Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
- 2) Peruntukannya khusus sebagai dana untuk melaksanakan ibadah Haji
- 3) Dilengkapi dengan layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi setoran yang akan langsung diambil oleh petugas ketempat tujuan
- 4) Nisbah bagi hasil = 28%:72%
- 5) Bebas biaya administrasi bulanan
- 6) Tidak dapat dicairkan kecuali untuk melunasi Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji/Umroh
- 7) Saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT Rp 25.000.000 atau sesuai ketentuan DEPAG

e. TARBIAH – Tabungan Arisan Berhadiah

Didasarkan atas akad mudharabah. Produk ini merupakan produk kombinasi dari sistem arisan dan tabungan dengan spesifikasi pada perolehan arisan, dimana setiap pesertanya yang keluar nomor rekeningnya saat diundi maka ia tidak memiliki kewajiban untuk menyetor lagi pada bulan berikutnya. Keuntungan produk ini dalam pengembangan ekonomi umat adalah perputaran dananya yang jangka panjang.

Keutamaan:

- 1) Setiap rekening yang keluar pada saat pembukaan arisan berhak mendapatkan hadiah-hadiah berupa uang maupun barang
- 2) Bilanomor rekening anggota keluar saat pembukaan arisan dan berhak atas dana arisan, anggota tidak perlu membayar setoran lagi, karena kelebihan uang dari saldo TARBIAH adalah hadiah dari KJKS BINAMA. Dan anggota masih berkesempatan memperoleh hadiah istimewa dan hadiah hiburan
- 3) Anggota dapat mempunyai lebih dari satu rekening TARBIAH, sehingga mendapatkan hadiah lebih besar
- 4) Dapat menjadikan simpanan jangka panjang yang aman, karena pencairan TARBIAH hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo
- 5) Dilengkapi dengan layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung

f. Sertifikat Modal Penyertaan

Yaitu sertifikat tanda pemilikan penyertaan dana bernominal Rp 250.000.000,00 yang akan mendapat bagi hasil atas laba tahunan KJKS BINAMA

g. Simpanan Pokok dan Simpanan Wajib

Merupakan dana modal atas keanggotaan di tingkat koperasi. Penempatan dana ini memiliki akad musyarakah (penyertaan) yang

berlaku atasnya segala ketentuan dan risiko penempatan modal pada koperasi.

2. Produk Penyaluran Dana

Berdasarkan Lampiran Surat Keputusan Nomor: 03/KJKS BINAMA/SK/II/14 tentang Jenis dan Produk KJKS BINAMA. Adapun produk penyaluran dana berupa jenis pembiayaan yang keperuntukannya untuk konsumtif adalah sebagai berikut:

a. GriyaIdaman

Yaitu pembiayaan kepada anggota untuk kepemilikan rumah baru maupun second berupa rumah tinggal/ apartemen/ ruko.

Akad : Murabahah

Plafond Pembiayaan : 10 juta sampai dengan 1 Milyar

Jangka Waktu : 1 sampai dengan 120 bulan

Keunggulan :

- 1) Membantu memenuhi kebutuhan investasi
- 2) Proses cepat dengan persyaratan yang mudah
- 3) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
- 4) Bebas penalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

b. Kepemilikan Tanah (KpT)

Yaitu pembiayaan kepada anggota untuk kepemilikan tanah yang keperuntukannya bersifat konsumtif yang berupa pembelian Tanah Kavling

Akad : Murabahah

Plafond Pembiayaan : 10 juta sampai dengan 300 juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

- 1) Membantu memenuhi kebutuhan investasi
- 2) Proses cepat
- 3) Persyaratan mudah
- 4) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
- 5) Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

c. Barang Modal Kerja

Yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja seperti (1) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (2) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan jumlah (utility of place) dari suatu barang.

Akad : Murabahah dan Mudharabah

Plafon Pembiayaan : 1 juta sampai dengan 1 Milyar

Jangka Waktu : 1 bulan sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

- 1) Proses lebih cepat
- 2) Persyaratan mudah

- 3) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
- 4) Plafon pembiayaan 80% dari harga jaminan
- 5) Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo
- 6) Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor

d. Kepemilikan Kendaraan Bermotor (Kp KB)

1. Mobil

Yaitu pembiayaan kepada anggota untuk pembelian kendaraan jenis mobil baik baru maupun second

Akad : Murabahah

Plafon Peembiayaan : maksimal sampai dengan 600 juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai dengan 6 bulan

Keunggulan :

- 1) Proses cepat
- 2) Persyaratan mudah
- 3) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
- 4) Fleksibel untuk pembelian mobil baru maupun second
- 5) Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

2. Motor

Yaitu pembiayaan kepada anggota untuk pembelian kendaraan jenis motor baik baru maupun second

Akad : Murabahah

Plafon Pembiayaan : Maksimal sampai dengan 25 juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai dengan 48 bulan

Keunggulan :

- 1) Proses lebih cepat
- 2) Persyaratan mudah
- 3) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
- 4) Fleksibel untuk pembelian kendaraan baik baru maupun second
- 5) Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

e. Multijasa

Yaitu pembiayaan yang bersifat konsumtif kepada anggota untuk pembelian kebutuhan barang dan jasa, seperti biaya kesehatan, biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya umroh dan jasa lainnya yang halal.

Akad : Ijarah Multijasa

Plafon Pembiayaan : Sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

- 1) Proses lebih cepat
- 2) Persyaratan mudah
- 3) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian

- 4) Plafon Pembiayaan 80% dari harga jaminan
- 5) Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo
- 6) Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor

f. Serba-serbi

Yaitu pembiayaan bersifat konsumtif yang diberikan kepada anggota untuk berbagai keperluan seperti renovasi ruma, beli laptop, beli hp, beli mebel, dll.

Akad : Murabahah

Plafon Pembiayaan : Sampai dengan 100 juta

Jangka Waktu : 12 bulan sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

- 1) Proses ceepat
- 2) Persyaratan mudah
- 3) Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
- 4) Plafon pembiayaan 80% dari harga jaminan
- 5) Bebas finalty ntuk pelunasan sebelumjatuh tempo
- 6) Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor

g. Karyawan BINAMA

Yaitu pembiayaan bersifat konsumtif yang diberikan kepada karyawan BINAMA untuk berbagai keperluan

Akad	: Murabahah
Plafon Pembiayaan	: 1 juta sampai dengan 100 juta
Jangka Waktu	: 12 bulan sampai dengan 120 bulan

C. Bidang Garap

Bidang garap KJKS BINAMA adalah pengembangan usaha kecil dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan. Pengembangan usaha kecil ini ditempuh melalui kegiatan:

a. Pengerahan Dana

Sebagai lembaga yang membina usaha kecil dan menengah maka KJKS BINAMA berupaya memacu anggotanya untuk menabung. Tujuan utamanya konsep ini adalah agar perilaku para mitranya terhadap keuangan juga akan tercapai pula proses *revolvingfund* diantara para mitranya.

Dengan cara tersebut kelangsungan pendanaan KJKS BINAMA dapat terjamin dan saling tolong-menolong antar anggota. Anggota yang dananya masih idle (menganggur) dapat dimanfaatkan oleh mitra yang lain dengan media perantara KJKS BINAMA. Dalam hal ini KJKS BINAMA sebagai sarana untuk menjembatani usaha-usaha kecil yang membutuhkan dana terhadap para pemilik dana yang belum termanfaatkan

b. Pemberian Pembiayaan

Pengembangan usaha kecil melalui pemberian pembiayaan ini bertujuan untuk memberi jalan keluar bagi para pengusaha binaan

KJKS BINAMA yang kesulitan memperoleh tambahan modal sendiri atau berhadapan dengan kesulitan-kesulitan administrasi perbankan dan besarnya bunga pinjaman dari pihak lain.

Dengan diberikannya pinjaman dana maka diharapkan dapat meningkatkan investasi mereka atau meningkatkan volume usaha mereka.

c. Memberi Konsultasi Usaha dan Manajemen

Untuk meningkatkan usaha para binaan, KJKS BINAMA melakukan konsultasi usaha dan manajemen, konsultasi ini berupaya untuk memberi jalan keluar bagi problem-problem mereka dalam menjalankan usaha khususnya meliputi persoalan manajemen dan keuangan.

Kegiatan ini disamping sebagai sarana pembinaan juga sebagai media monitoring atas pemberian pembiayaan sehingga akan terkontrol dengan efektif.³⁴

Pengajuan pembiayaan di KJKS BINAMA juga harus melengkapi syarat-syarat administratif sebagai berikut:

1. Fc KTP Suami-istri
2. Fc Kartu Keluarga
3. Surat Nikah (untuk yang sudah menikah)
4. Rekening listrik, telp, PAM
5. Fc Rekening tabungan 3 bulan terakhir

³⁴³⁴ Company Profil KJKS BINAMA

6. Slip gaji 3 bulan terakhir
7. Fc BPKB dan STNK
8. Fc Sertifikat, PBB, Akta Jual Beli, STSS

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Analisa Pembiayaan di KJKS BINAMA

- a. Proses pengumpulan data melalui admin oleh calon anggota. Menerima berkas permohonan lengkap pembiayaan dari calon anggota merupakan bagian yang sangat penting dan harus dilakukan pada saat permulaan sekali waktu proses analisis pembiayaan. Karena apabila data yang dianalisa tidak benar maka hasil analisisnya juga tidak benar. Pengumpulan data harus diarahkan pada pengumpulan informasi yang lengkap, akurat, dan up to date. Dilakukan secara langsung dan aktif dari calon anggota, pihak ketiga dan sumber data lainnya. Data yang dikumpulkan dipastikan harus lengkap.
- b. Proses kunjungan lapangan/ survey dengan memperhatikan prinsip 5C+1S, AO wajib melakukan kunjungan/ *on the spot visit* ke tempat usaha, tempat tinggal, dan lokasi agunan calon anggota. Pelaksanaan kunjungan/ *on the spot visit* tersebut wajib di foto dan terlihat jelas. AO dalam melakukan kunjungan wajib minimal mendapatkan informasi sebagai berikut: usaha calon anggota; lama dan pengalaman usaha calon anggota, yang menjadi sumber pembayaran; kepemilikan tempat usaha dan tempat tinggal calon anggota; tujuan pembiayaan, wajib dilakukan verifikasi tujuan pembiayaan calon anggota untuk menghindari *side streaming* (penggunaan pembiayaan yang tidak sesuai); kebutuhan

pembiayaan (jumlah pembiayaan, jangka waktu, cara pembayaran, agunan, dll); informasi keuangan calon anggota (omset penjualan, harga pokok penjualan, biaya usaha, biaya rumah tangga, pendapatan lainnya, dll); seluruh hutang dengan tempat lain.

- c. Analisa hasil survey. Setelah mengetahui titik kritis, maka analisa dapat dilanjutkan ke setiap aspek calon anggota. Seperti aspek yuridis, aspek pemasaran, aspek teknis, dan aspek jaminan
- d. Analisa kualitatif (dengan memperhatikan prinsip 5C+1S)
Menekankan kepada aspek kemauan dan kemampuan membayar dari mitra. Hal ini mencakup karakter atau watak dan komitmen dari calon anggota KJKS.
- e. Analisis kuantitatif (dengan memperhatikan prinsip 5C+1S)
Merupakan analisa untuk menilai kemampuan membayar dari calon anggota.
- f. Merekomendasikan analisa hasil survey
- g. Mengkomitekan (membahas hasil rekomendasi) kepada yang pejabat berwenang
- h. Memutuskan hasil komite, kemudian keluar lembar keputusan pembiayaan
- i. Terbit Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) kepada calon anggota
- j. Jika anggota setuju dengan SP3, maka dilanjutkan ke Akad Pembiayaan

2. Penerapan Analisis 5C+1S Pada Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA

Pembuatan dan penyusunan analisis pembiayaan dalam rangka pemberian pembiayaan merupakan salah satu bagian yang sangat penting dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian pada kegiatan di KJKS BINAMA, guna mengetahui kelayakan permohonan pembiayaan dan usahanya, kemampuan dan kesanggupan yang bersangkutan melunasi kewajibannya, serta risiko yang terkait yang mungkin timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman tersebut.

Dalam proses analisis pembiayaan KJKS BINAMA menggunakan prinsip analisis 5C+1S. Realisasinya prinsip 5C+1S ini benar-benar telah diterapkan di KJKS BINAMA sebagai acuan/dasar dalam memutuskan kelayakan pembiayaan guna menghindari resiko-resiko yang terjadi

1. Character (watak/kepribadian)

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak seseorang yang diberikan pembiayaan harus benar-benar dipercaya.

Dalam hal ini pihak KJKS sebagai pemberi pembiayaan perlu meyakini benar bahwa calon anggota benar-benar memiliki reputasi baik artinya selalu menepati janji. Character merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dalam memutuskan pemberian pembiayaan karena merupakan salah satu prinsip yang sangat dominan, serta menyangkut aspek kepribadian, sifat atau watak serta kejujuran dari calon anggota. Jika calon anggota memiliki karakter yang tidak baik maka sudah

dipastikan calon anggota tidak layak untuk menerima pembiayaan.

Menurut Pak Nur Hadi Karakter seseorang dapat dilihat dari:

- a. Kebiasaan seseorang
- b. Keturunan
- c. Etika terhadap kewajiban
- d. Motivasi/ semangat usaha
- e. Keharmonisan keluarga
- f. Aktivitas kemasyarakatan
- g. Aktivitas/ ketaatan beragama
- h. Tempramen

Dalam mengidentifikasi karakter calon anggota, KJKS BINAMA melakukan wawancara kepada pihak yang bersangkutan, karena dengan menggunakan cara tersebut pihak KJKS bisa melihat karakter calon anggota dari cara bertutur kata dan bahasa tubuhnya. Namun untuk lebih meyakinkan pihak KJKS dalam mengambil keputusan, KJKS juga melakukan cek lingkungan mengenai karakter calon anggotaketika melakukan survey yaitu disekitar tempat tinggal calon anggota seperti Tetangga calon anggota, ketua RT/RW, orang yang dituakan dilingkungan calon anggota dan disekitar tempat usaha calon anggota

Contoh:

Aspek Internal: Adi merupakan calon anggota yang berasal dari keturunan suku batak cenderung akan memiliki karakter/watak yang keras, emosional, dan tempramen

Aspek Eksternal: Roni adalah seorang pria dewasa yang telah menikah dan memiliki dua orang anak. Roni adalah seorang yang aktif dalam kegiatan beragama, maka inidikasi awal yang dapat dilihat adalah bahwa Roni orang yang sholeh dan dapat dipercaya.

2. *Capacity (kemampuan)*

Capacity atau kemampuan berhubungan langsung dengan karakter calon anggota dalam kaitannya kemampuan calon anggota dalam mengangsur kewajibannya. Kemampuan calon anggota dalam menjalankan usahanya harus diketahui oleh pihak KJKS. Kemampuan usaha akan memberikan kejelasan kepada Analis sampai sebatas mana jumlah besar atau kecilnya pendapatan seseorang/badan usaha dari waktu ke waktu. Kemauan dan kemampuan adalah dua hal yang saling berhubungan. Jika calon anggota mempunyai kemampuan mengangsur namun tidak memiliki kemauan adalah percuma. Demikian sebaliknya, apabila calon anggota punya kemauan untuk mengangsur tetapi tidak ada kemampuan ya sama saja. Seperti yang dijelaskan dalam:

Hadits Nabi riwayat jama'ah:

... مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ

“Memunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah Suatu kedzaliman...”

Kemampuan calon anggota bisa dinilai dari penghasilan pemohon.

Misalnya:

Bila pemohon adalah Karyawan Pabrik, maka kita bisa melihat data dari slip gajinya, misal tidak ada slip gaji bisa menggunakan Surat Keterangan Penghasilan. Bila pemohonnya adalah tukang bangunan atau pekerja proyek maka bisa ditanya berapa pendapatan hariannya. Namun apabila pemohon adalah pengusaha bisa dihitung dari omset penjualan/ neraca/ pembukuan usaha.

Pendapatan seseorang/ pengusaha yang memenuhi kriteria KJKS diharapkan pula kelak akan mampu melakukan pembayaran kembali atas pinjamannya, pun sebaliknya.

Guna mencapai fungsi analisa pembiayaan, maka penilaian yang harus dilakukan KJKS mencakup berbagai aspek yang terkait.

Aspek Manajemen

- a. Karakteristik Manajemen
- b. Pengalaman Usaha
- c. Administrasi Usaha
- d. Lama operasi dan rencana usaha

Aspek Pemasaran

- a. Tingkat persaingan
- b. Target market
- c. Harga produk
- d. Sistem pembayaran
- e. Sistem distribusi

Aspek Keuangan

- a. Kemampuan membayar
- b. Ratio keuangan

Aspek Produksi

- a. Sumber bahan baku
- b. Cara pembelian
- c. Proses produksi
- d. Mesin dan peralatan
- e. Tenaga kerja
- f. Dampak sosial dan lingkungan

Aspek Yuridis

- a. Kelengkapan dokumen
- b. Kepatuhan regulasi

3. *Capital*

Capital atau modal adalah kekayaan yang dimiliki oleh calon anggota.

Capital menyangkut kondisi keuangan calon anggota secara riil. Menurut

Pak Nur Hadi (Account Officer) KJKS BINAMA, dalam mengajukan

pembiayaan, modal/ asset (asset bergerak/ tidak bergerak) yang dimiliki anggota harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diajukan. Misal jika calon anggota ingin melakukan modal/ asset yang dimiliki anggota banyak juga perlu didalami. Misal asetnya mobil maka perlu diketahui apakah mobil itu miliknya atau masih tanggungan pihak lain. Mengapa KJKS harus mengetahui sampai sejauh itu? Karena untuk mengetahui seberapa besar rasio tingkat likuiditas dan solvabilitas serta melihat komitmen calon anggota pada usaha yang dijalaninya. Sedangkan menurut Pak Irawan (Kepala Cabang) KJKS BINAMA, Bisnis/usaha yang memiliki tingkat modal sendiri dengan porsi yang besar berindikasikan bahwa komitmen pemilik atau pengurus bisnis baik. Namun satu hal yang perlu diwaspadai adalah apabila usaha calon anggota pembiayaan yang sebagian besar struktur permodalannya berasal dari luar (bukan modal sendiri) maka hal ini akan menimbulkan kerawanan pembiayaan bermasalah.

4. *Condition of economy* /prospek dan risiko pekerjaan

Faktor kondisi ekonomi baik mikro/makro merupakan faktor ekstern yang secara tidak langsung mempengaruhi usaha calon anggota kedepannya. Faktor ekstern adalah faktor yang tidak dapat dikendalikan perusahaan. Jika pemohon adalah karyawan maka pendapatan tergantung dari perusahaannya. Namun bagi perusahaan aspek ini sangat berpengaruh sekali. Karena menyangkut hidup dan matinya perusahaan. Di dalam melakukan analisis pembiayaan, data yang harus dievaluasi

adalah mengenai siklus bisnis calon anggota yang bersangkutan, bagaimana resiko atau prospek kerja atau usahanya kedepan, faktor ekstern yang mempengaruhi adalah sebagai berikut:

- a. Kebijakan pemerintah yang tidak menguntungkan swasta, tidak ada bisnis yang terlepas dari aspek ini. Setiap peraturan tertentu, selalu terdapat konsekuensi tertentu, misalnya kenaikan Bahan Bakar Minyak (BBM) yang berpengaruh terhadap kebutuhan pokok masyarakat ikut naik. Kemudian penutupan pertambangan urug yang sampai saat ini masih belum pulih, itu juga bisa menyebabkan terjadinya kredit macet. Solusi yang diterapkan oleh KJKS BINAMA adalah dengan musyawarah mufakat atau komunikasi kekeluargaan. Supaya tidak masuk ke badan lelang pihak KJKS menyarankan kepada anggota bagaimana kalau agunannya kita dijual bersama-sama supaya tidak sepihak. Biasanya anggota sudah takut jika ditakut-takutin bahwa jaminannya akan dilelang.
- b. Kondisi ekonomi, bila ekonomi sedang booming, ia akan menanjak
Contohnya bisnis properti, mobil, dan lain-lain. Demikian juga sebaliknya bila sedang menurun, bisnisnya juga ikut menurun
- c. Persaingan industri, keadaan persaingan dalam suatu industri tergantung pada lima kekuatan persaingan pokok, yaitu masuknya pendatang baru, ancaman produk pengganti, kekuatan tawar-menawar

pembeli, kekuatan tawar menawar pemasok, dan persaingan diantara perusahaan yang ada.³⁵

5. *Collateral (jaminan).*

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan calon anggota sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya.

Dari wawancara penulis dengan Kepala Cabang, mengapa perlu meminta jaminan? Karena dalam pembiayaan dikenal hukum bahwa dalam memberikan pembiayaan harus terdapat dua jalan penyelesaian (way out)

Jalan 1: Dana Tunai (the first way out of credit is cash)

Jalan 2: Jaminan (the second way out of credit is cash)

Artinya jika anggota tidak mampu melunasi hutangnya dengan dana tunai maka langkah selanjutnya adalah pengeksekusian agunan/ jaminan.

Namun KJKS BINAMA tidak dapat langsung mengambil alih jaminan tersebut, tetapi mengambil tanggung atau tenggang waktu untuk mencari alternatif lain yang disepakati bersama dengan anggotanya. Menurut Pak

Nur Hadi (Account Officer) di KJKS BINAMA harus menggunakan collateral karena fungsinya sebagai pengganti plafond pembiayaan yang di berikan. Intinya jika terjadi wanprestasi bisa dilakukan

pengeksekusian jaminan. Agunan-agunan yang diperbolehkan di KJKS

BINAMA adalah sertifikat, BPKB, Cash collateral (Produk SIRELA/SISUKA), Sertifikat Modal Penyertaan atau Surat Modal

Koperasi. Kaitannya dengan jaminan maka perlu aspek legal, fungsinya

³⁵ Jopie Jusuf, *Analisis Kredit untuk Account Officer*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007, h. 251-257

apabila terjadi wanprestasi memiliki kekuatan hukum. Yang harus diperhatikan menyangkut jaminan adalah Status Hukum, kondisi agunan, dan jenis pengikatan. kebanyakan situasi KJKS berhadapan dengan pemohon pembiayaan yang belum dikenal sama sekali.

Sebelum barang agunan diterima menjadi agunan pembiayaan perlu dilakukan penilaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat penerimaan agunan adalah nilai agunan (kemungkinan naik turunnya harga, tingkat kepastian/ *predictable*) dan kemungkinan penjualan agunan/ pencairannya (kecepatan pencairan, pasar/ permintaan, penguasaan secara yuridis).

6. Syariah

Prinsip syariah diterapkan untuk melihat apakah bidang usaha calon anggota pembiayaan tidak bertentangan dengan syariah serta mengkaji apakah kebutuhan pembiayaan telah sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah.

Contoh: ada calon anggota mengajukan pembiayaan untuk membangun/ merenovasi tempat karaoke kepada KJKS dengan menggunakan akad murabahah, maka walaupun akadnya sah tetapi transaksi ini haram karena objek transaksinya haram.

Dari bahasan antara campuran teori dan praktek diatas maka penulis akan memberikan contoh konkret seperti yang penulis ketahui ketika melakukan penelitian:

Pemohon bekerja sebagai karyawan tetap di PT yang bergerak dibidang Otomotif sejak tahun 2013 sampai sekarang. Saat ini pemohon menjabat sebagai kepala departemen. Pemohon memiliki simpanan di KJKS berupa warkat SISUKA. Pengajuan ini rencana akan digunakan untuk pembelian rumah yang beralamat satu komplek perumahan yang sekarang ditempati. Pembelian ini dikarenakan pemohon masih sewa atau kontrak. Istri pemohon adalah ibu rumah tangga yang mempunyai satu anak.

Dari gambaran tersebut maka penerapan analisisnya adalah:

1. Analisa character

Pemohon dikenal baik, ulet, tanggung jawab dan apa adanya, kondisi keluarga harmonis tinggal bersama istri dan anaknya. Istri menyetujui pembiayaan ini

2. Analisa Kemampuan Angsur (capacity)

PENDAPATAN	
Jumlah Penghasilan perbulan (A)	...
PENGELUARAN	
Jumlah pengeluaran perbulan (B)	...
Penghasilan bersih perbulan (C) = A-B	...
Angsuran di KJKS BINAMA (D)	...
Sisa penghasilan (E) = C-D	...
Rencana angsuran	...

3. Analisa keuangan & permodalan (capital)

Sehubungan yang mengajukan pembiayaan adalah perorangan maka yang dianalisa adalah:

a. Kebutuhan pembiayaan

Pengajuan pembiayaan akan digunakan untuk membeli rumah

b. Pengembalian pembiayaan

Merupakan hasil analisa perhitungan pendapatan pemohon dari kerjanya.

4. Analisa Prospek & Resiko Pekerjaan (Kondisi Ekonomi)

a. Prospek Pekerjaan

Prospek pekerjaan baik, karena pemohon bekerja sebagai karyawan tetap dan berpenghasilan tetap. Kondisi perusahaan tempat bekerja berkembang pesat dan sudah besar

b. Resiko pekerjaan sedang karena pemohon karyawan tetap.

Persaingan perusahaan tempat bekerja banyak, harga dan kualitas kompetitif. Berisiko apabila terjadi PHK dari perusahaan tempat bekerja karena merupakan sumber utama penghasilan.

5. Analisa Jaminan

a. Sertifikat Hak Milik atas nama pemilik lama

Nilai NJOP

Harga pasar : ...

Harga taksasi : ...

- b. Warkat SISUKA (Simpanan Sukarela Berjangka) atas nama pemohon

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme Analisa Pembiayaan di KJKS BINAMA

- a. Proses pengumpulan data melalui admin oleh calon anggota. Data yang dikumpulkan dipastikan harus lengkap.
- b. Proses kunjungan lapangan/ survey dengan memperhatikan prinsip 5C+1S.
- c. Analisa hasil survey.
- d. Analisa kualitatif (dengan memperhatikan prinsip 5C+1S)
Menekankan kepada aspek kemauan dan kemampuan membayar dari mitra. Hal ini mencakup karakter atau watak dan komitmen dari calon anggota KJKS.
- e. Analisis kuantitatif (dengan memperhatikan prinsip 5C+1S)
Merupakan analisa untuk menilai kemampuan membayar dari calon anggota.
- f. Merekomendasikan analisa hasil survey
- g. Mengkomitekan (membahas hasil rekomendasi) kepada yang pejabat berwenang

- h. Memutuskan hasil komite, kemudian keluar lembar pemutusan pembiayaan
 - i. Jika permohonan pembiayaan diterima, maka Terbit Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) kepada calon anggota
 - j. Jika anggota setuju dengan SP3, maka dilanjutkan ke Akad Pembiayaan
 - k. Pencairan
2. Penerapan analisis 5C+1S pada proses pelaksanaan pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA

Dalam proses analisa pembiayaan KJKS BINAMA menggunakan prinsip analisis 5C+1S, yaitu character, capacity, capital, condition of economy, collateral, dan syariah. Prinsip ini benar-benar telah diterapkan sesuai kebijakan yang ada. Dari enam prinsip tersebut semua sangatlah penting untuk dijadikan acuan dalam menganalisis pembiayaan calon anggota. Namun diantara prinsip-prinsip tersebut prinsip yang paling dominan adalah character. Mengapa? Karena menilai karakter/watak seseorang tidak begitu mudah jika yang menilai adalah orang yang belum memiliki banyak pengalaman dibidang psikologi. Banyak para anggota antara ucapan dan kenyataannya tidak sama. Maka dari itu diperlukan prinsip kehati-hatian didalam menilai karakter calon anggota, yaitu mendalami karakter anggota secara maksimal. Kemudian prinsip kedua yang tidak kalah penting adalah prinsip jaminan, mengapa? Karena jaminan fungsinya adalah sebagai pengganti pembiayaan ketika terjadi

wanprestasi (kegagalan membayar pinjaman). Jika tidak ada solusi pelunasan maka langkah akhir yang dipakai adalah barang yang digunakan sebagai jaminan harus dilelang untuk menghindari kerugian pihak KJKS.

B. Saran/ rekomendasi

Dengan semakin berkembangnya masyarakat dan tuntutan pelayanan yang semakin tinggi, maka lembaga keuangan baik bank maupun non bank sangat dibutuhkan masyarakat untuk menunjang kebutuhannya. Untuk itu dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif. Maka dari itu penulis menyarankan:

1. Untuk masyarakat sekarang yang serba praktis, diharapkan KJKS BINAMA mampu menyediakan layanan jasa bagi masyarakat. Baik dalam transfer uang, pembayaran rekening listrik, telepon, dll.
2. Skim jual beli yang menjadi andalan di KJKS BINAMA lebih dikurangi. Hal ini dimaksudkan agar pembiayaan dengan sistem bagi hasil dapat dikembangkan.
3. Letak kantor KJKS diharapkan lebih strategis lagi, agar masyarakat mengetahui keberadaannya

C. Penutup

Alhamdulillah rabbil alamin, segala puji bagi Allah yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Sehingga perlu adanya perbaikan dan

pembenahan. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati mengharap saran konstruktif demi melengkapi berbagai kekurangan yang ada. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi penulis dan masyarakat umumnya. Sebagai masukan dan kritikan yang sifatnya membangun dimasa yang akan datang. Amin ya rabbal alamin ..

DAFTAR PUSTAKA

- Hartati, Fitri Nur dan Rahmaniyah, Ika Saniyati. Koperasi Syariah, Surakarta: PT Era Intermedia, 2008.
- Buchori, Nur S. Koperasi Syariah Teori dan Praktik, Banten: Pustaka Aufa Media, 2010
- Kitab Suci Al-Qur'an
- Company Profil KJKS BINAMA
- Karim, Adiwarmanto A. Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Tri Santoso, Ruddy. Kredit Usaha Perbankan, Yogyakarta: ANDI, 1996.
- Bungin, M. Burhan. Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial lainnya, Jakarta: Kencana, 2011.
- Sarita, Buyung dan Putera, Asrip. Manajemen Perbankan, Kendari: Unhalu Press, 2011.
- Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010
- Muthaher, Osmad. Akuntansi Perbankan Syariah, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. Bank Syariah dari teori ke praktik. Jakarta: Gema Insani. 2001.
- Ridwan, Muhammad. Konstruksi Bank Syariah Indonesia, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007.
- Muhamad, Manajemen Bank Syariah, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UUP) AMP YKPN

Warman, Johan, Kredit Bank : Alternatif Pembiayaan dan Pengajuannya, Jakarta:

PT Mutiara Sumber Widya Offset, 2000

Jusuf, Jopie, Analisis Kredit untuk Account Officer, Jakarta: PT Gramedia

Pustaka Utama, 2007

Kepada Yth,
Pengurus Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS)
BINA NIAGA UTAMA (BINAMA)

**PERMOHONAN KEANGGOTAAN KOPERASI
dan PEMBUKAAN SIMPANAN**

Bismillahir rahmaanir rahlim

Bersama ini saya mengajukan permohonan untuk dicatat sebagai anggota Koperasi Jasa Keuangan Syariah BINAMA dan sekaligus sebagai penyimpan,

Nama Lengkap dan gelar				Laki-laki
Tempat / Tanggal Lahir				Perempuan
Alamat sesuai KTP / SIM	Kecamatan	Kota/Kab		RT/RW
				Kode Pos
Alamat Domisili	Kecamatan	Kota/Kab		RT/RW
				Kode Pos
Alamat Kantor				
No. Telepon	Rumah :	Kantor :	HP :	
Nomor Identitas Diri	KTP :		SIM :	
Nama Ibu Kandung				
NPWP	Ada, nomor :			Tidak Ada

KHUSUS CALON ANGGOTA PERORANGAN

Pekerjaan	Karyawan	Peg. Negeri	TNI/POLRI	Pedagang/Wirausaha
	Manajer	Profesional	Pelajar / Mahasiswa	Lainnya
Status Marital	Lajang	Menikah	Janda	Duda
Pendidikan	SD/SMP	SMA	Akademi/D-3/S1	S2 / S3
Agama	Islam	Kristen / Katholik	Hindu	Budha
	< Rp 500.000,-	Rp 500.000 - 1.000.000	Rp 1 - 2 juta	Rp 2 - 3 juta
Penghasilan per Bulan	Rp 3 - 4 juta	Rp 4 - 5 juta	Rp 5 - 6 juta	> Rp 6.000.000,-
	Rekening yang Dibuka	Simpanan Pokok	SIRELA	SISUKA
(Pilih yang Sesuai)	Simpanan Harian	TASAQUR	TARBAH	SIAP Haji
Setoran Awal	Rp.	Terbilang :		

KHUSUS PERMOHONAN PEMBUKAAN SISUKA

Nominal Setoran	Rp	Terbilang :		
Jangka Waktu	3 bulan	6 bulan	12 bulan
Ketentuan Jatuh Tempo	ARO	Diambil Tunai	Dipindahbukukan ke	
Pembayaran Bagi Hasil	Disetorkan pada rekening SIRELA nomor : atas nama :			
	Disetorkan pada rekening tabungan di bank Cabang			
	Nomor rekening :		Atas nama :	

Selanjutnya saya bersedia menaati Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang berlaku di KJKS BINAMA yang tertera di sebalik permohonan ini

DIISI OLEH PETUGAS

No. Rekening :		No. Anggota :	
Jenis Simpanan :		Setoran Awal : Rp	
Khusus Simpanan SISUKA	Jangka Waktu : bln; daris/d.....		
	Nisbah Bagi Hasil : % : %		
VALIDASI PETUGAS	Tgl	Diterima	Disetujui
			Approval

AHLI WARIS

No	Nama Lengkap	Alamat
1		
	Hubungan :	
2		
	Hubungan :	

..... tanggal

Pemohon :

Tanda Tangan	
Cocok	

(tanda tangan dan nama terang)

KETENTUAN SIMPANAN PADA KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH BINAMA

Penyimpan mengizinkan KJKS BINAMA untuk memanfaatkan uang yang disimpan pada KJKS BINAMA guna pembiayaan yang bermanfaat menurut KJKS BINAMA atas sejumlah saldo yang ada pada setiap harinya dan selama yang tersebut tersimpan di KJKS BINAMA.

Dalam perjanjian ini berlaku :

- a. Akad *Mudharabah* untuk simpanan Sukarela Lancar (Si Rela), Tasaqur, Simpanan Harian, SIAP Haji dan Simpanan Sukarela Berjangka (Si Suka) kadar keuntungan yang diberikan ditetapkan sesuai nisbah bagi hasil yang ditawarkan KJKS BINAMA dan bila ada perubahan penawaran nisbah bagi hasil akan diumumkan di kantor KJKS BINAMA dan dianggap para penyimpan telah mengetahuinya.
- b. Akad *Wadiah Yadliamanah* untuk simpanan Tarbiah dan tidak diberikan bagi hasil.

SYARAT-SYARAT UMUM

1. Yang berhak menjadi penyimpan adalah anggota, koperasi lain, anggota koperasi lain, dan calon anggota.
2. Sebagai bukti simpanan bagi penyimpan, KJKS BINAMA akan menerbitkan:
 - A. Buku simpanan untuk Si Rela, TASAQUR, SIAP Haji dan TARBIAH
 - b. Warkat tanda simpanan untuk rekening Si Suka
3. Apabila terdapat perbedaan antara saldo pada buku simpanan dan saldo yang tercatat pada KJKS BINAMA, maka yang dijadikan sebagai patokan dan yang disahkan sebagai saldo yang benar adalah saldo yang tercatat pada pembukuan KJKS BINAMA.
4. Apabila buku / warkat simpanan hilang, penyimpan harus segera melaporkan kepada KJKS BINAMA dengan mengisi surat pernyataan bermaterai dan dengan dilampiri surat keterangan hilang dari kepolisian.
5. Penyalahgunaan dalam bentuk apapun akibat hilangnya buku / warkat simpanan bukan menjadi tanggungjawab KJKS BINAMA
6. Terhadap hilangnya buku / warkat simpanan yang telah dilaporkan, KJKS BINAMA tidak akan menerima segala bentuk transaksi atas nomor rekening bersangkutan dan penyimpan diwajibkan menutup rekening tersebut dengan penggantian nomor rekening baru.
7. Penyimpan menyatakan tunduk pada segala ketentuan yang berlaku di KJKS BINAMA baik yang saat ini berlaku maupun yang akan ada di kemudian hari.

PENYETORAN DAN PENARIKAN

1. Setiap penarikan simpanan, penyimpan diwajibkan menunjukkan buku / warkat simpanan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Untuk semua jenis simpanan selain TASAQUR dan TARBIAH penarikan dapat dilakukan setiap hari kerja selama kas buka.
 - b. Untuk Si Suka dan Tarbiah, penarikan hanya dapat dilakukan apabila saat jatuh tempo. Untuk Si Suka penarikan diluar waktu jatuh tempo dikenakan denda yang diperhitungkan saat penarikan.
 - c. Untuk Tasaqur, penarikan hanya dapat dilakukan satu kali dalam setahun, yaitu satu minggu menjelang hari raya Idul Acha.
 - d. Untuk SIAP Haji, penarikan hanya dapat dilakukan sekali ketika memenuhi ketentuan siskohat.
2. Penarikan yang dilakukan oleh bukan pemilik rekening / penyimpan harus dilengkapi dengan surat kuasa bermaterai serta menunjukkan kartu identitas asli penyimpan.
3. Bila terjadi perbedaan tanda tangan antara slip penarikan dengan contoh tanda tangan, maka KJKS BINAMA berhak meminta kartu identitas asli dari penyimpan. Bila penyimpan tidak dapat menunjukkan kartu identitas asli, maka KJKS BINAMA berhak menahan buku / warkat simpanan sampai dapat dipastikan kebenaran penarikan yang dilakukan.
4. Setoran awal setiap produk ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Si Rela sebesar Rp 25.000,-
 - b. Tasaqur sebesar Rp 25.000,-
 - ✓ c. Simpanan Harian sebesar Rp 250.000,-
 - d. Si Suka sebesar Rp 1.000.000,-
 - e. SIAP Haji sebesar Rp. 250.000,-
 - f. Tarbiah besarnya sesuai ketentuan yang berlaku pada periode berjalan.
5. Setoran selanjutnya per produk sekurang-kurangnya sebesar:
 - a. Si Rela sebesar Rp 2.000,-
 - b. Tasaqur sebesar Rp 5.000,-
 - c. Simpanan Harian dan SIAP Haji sebesar Rp 10.000,-
 - d. Tarbiah besarnya sesuai ketentuan yang berlaku pada periode berjalan.
6. Saldo minimal simpanan adalah sebagai berikut:
 - a. Si Rela sebesar Rp 10.000,-
 - b. Tasaqur sebesar Rp 10.000,-
 - c. Simpanan Harian sebesar Rp 10.000,-

KADAR KEUNTUNGAN SIMPANAN

1. Keuntungan atas Si Rela, Si Suka, Tasaqur, SIAP Haji dan Simpanan Harian akan diberikan setiap bulan
2. Perubahan atas besarnya nisbah bagi hasil dapat terjadi sewaktu-waktu yang besarnya diumumkan agar diketahui oleh penyimpan dan dianggap penyimpan telah sepakat dengan besarnya nisbah bagi hasil tersebut
3. Perhitungan bagi hasil yang diberikan dilakukan pada setiap akhir bulan dan dibukukan langsung kepada saldo penyimpan yang tercatat di KJKS BINAMA

PENUTUPAN REKENING

1. Penutupan rekening hanya dapat dilakukan oleh penyimpan secara langsung atau melalui pendamping lapangan
2. Biaya administrasi penutupan rekening adalah sebagai berikut:
 - a. Si Rela : Rp 10.000,- ditambah pecahan yang tidak dapat ditunaikan
 - b. Si Suka : Rp 10.000,-
 - c. Simpanan Harian : Rp 10.000,- ditambah pecahan yang tidak dapat ditunaikan
 - d. Tasaqur : Rp 10.000,- ditambah pecahan yang tidak dapat ditunaikan
 - e. SIAP Haji : Rp. 10.000,- ditambah pecahan yang tidak dapat ditunaikan

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN



(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

No. :
Tgl. :

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp. _____ Pengajuan : Baru Ulangan Perubahan Take Over
 Jangka Waktu : _____
 Tujuan Penggunaan (dijelaskan) : _____

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama : _____ Jenis Kelamin : Laki 2 Perempuan
 Tempat/Tgl. Lahir : _____ Status : Belum Menikah Menikah Janda/Duda
 No. KTP/SIM : _____ Jumlah Tanggungan : _____
 NPWP : _____ Pendidikan Terakhir : _____

Alamat tinggal sekarang :

Telp. : _____ Hp : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____ Lama tinggal di alamat ini : _____
 Status tempat tinggal : Pribadi Keluarga Sewa/Kontrak Dinas Lainnya

Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak serumah)

Nama : _____
 Hubungan : _____
 Alamat : _____

Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____

Waktu terbaik untuk menghubungi anda : Dirumah, pukul : _____ Dikantor, pukul : _____

Alamat Surat : _____

Wilayah :

Kode Pos :

DATA PEKERJAAN	DATA SUAMI / ISTRI
Nama Perusahaan : _____	Nama : _____
Bidang Usaha : _____	Tempat/Tgl. Lahir : _____
Jabatan/Pangkat : _____	(Jika bekerja)
Mulai bekerja sejak : _____	Nama Perusahaan : _____
Alamat : _____	Bidang Usaha : _____
Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____	Jabatan/Pangkat : _____
(Khusus wiraswasta)	Mulai bekerja sejak : _____
SIUP : _____ NPWP : _____	Alamat Kantor : _____
Tgl./Th. Didirikan : _____	Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____

DATA KEUANGAN

Penghasilan bersih/bln pemohon : Rp. _____
 Penghasilan bersih/bln suami/istri : Rp. _____
 Penghasilan tambahan (Jika ada) : Rp. _____
 Biaya Hidup/Pengeluaran per bulan : Rp. _____

PINJAMAN LAIN

Nama Kredit	Jenis Pinjaman/ Kredit Card	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo

DATA KEKAYAAN				SIMPANAN / REKENING DI BANK			
Jenis	Jumlah	Lokasi / Merk	Nilai Rp.	Nama Bank	Jenis Simpanan	a/n	Nomor
<input type="checkbox"/> Rumah							
<input type="checkbox"/> Mobil							
<input type="checkbox"/> Motor							
<input type="checkbox"/> Tanah							

DATA JAMINAN								
<input type="checkbox"/> Tanah	<input type="checkbox"/> Rumah Tinggal	<input type="checkbox"/> Ruko	<input type="checkbox"/> Mobil	<input type="checkbox"/> Sepeda Motor				
Alamat Jaminan :				Merk Kendaraan :				
Telp. :	Wilayah :	Kode Pos :		Type :	<input type="checkbox"/> Sedan	<input type="checkbox"/> Minibus	<input type="checkbox"/> Truk	
Tahun dibangun :	Lt :	Lb :	<input type="checkbox"/> Pick Up	<input type="checkbox"/> Angkot	<input type="checkbox"/> Lainnya			
Harga taksiran :	No. IMB :		Tahun :	Warna :				
Status tanah :	HGB / Hak Milik No. :		No. Polisi :	No. STNK :				
Berlaku hingga :			Harga Pasar :	Nama Pemilik :				
Nama pemilik jaminan / pinjaman :			Uang Muka :	a/n STNK :				
Hubungan keluarga :			Nama Dealer :					
Alamat pemilik Jaminan :			Alamat / Tlp. Dealer :					
Telp. :	Wilayah :	Kode Pos :		<input type="checkbox"/> Perusahaan				
			Kualifikasi : <input type="checkbox"/> Pemerintahan <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> Swasta					

REFERENSI	
1. Nama :	2. Nama :
Alamat / Telp. :	Alamat / Telp. :

Saya menyatakan semua informasi yang diberikan adalah benar, informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini saya mengizinkan KJKS BINAMA untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan. Bersama ini saya memberikan kuasa kepada KJKS BINAMA untuk memotong dari rekening koran / tabungan / deposito saya guna melunasi angsuran pembiayaan dan atau kewajiban lainnya kepada KJKS BINAMA jika terjadi penundaan pembayaran. Dengan ini saya pula menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan KJKS BINAMA dan saya mengetahui dan menyetujui bahwa KJKS BINAMA berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

Pemohon

Suami / Istri

(Nama / ttd)

(Nama / ttd)

Lampiran Pengajuan Pembiayaan :

1. FC KTP Suami-Istri (FC KTP Pemohon 3 lb)
2. FC Kartu Keluarga
3. Rekening Listrik, Telp, PAM
4. FC Rekening Tabungan 3 bln terakhir
5. Slip Gaji 3 bln terakhir



KJKS BINAMA



SURAT AL WAKALAH
(SURAT KUASA)

No. 038/WKL/II/2015

Bismillahirrahmanirrahiim,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :]
Jabatan :]

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya dan berdasarkan Surat Kuasa Pengurus KJKS BINAMA No : 162/KJKS/SKuasa. Kary-03/XII/12 dengan sah mewakili Koperasi Jasa Keuangan Syariah BINA NIAGA UTAMA disingkat KJKS BINAMA, yang berkedudukan di Ruko Mutiara Ungaran Square Kav 16, Jl. Gatot Subroto 113, Ungaran untuk menandatangani Surat Wakalah KJKS BINAMA dengan CALON DEBITUR, serta segala berkas yang terkait tersebut di wilayah Kota Semarang.
(selanjutnya disebut Pihak KJKS)

Menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama :]
Tempat, Tanggal Lahir :]
Pekerjaan :]
Alamat :]

(selanjutnya disebut Pihak CALON DEBITUR)

Dengan ini pula CALON DEBITUR untuk dan atas nama KJKS melakukan pembayaran Pembelian Rumah kepada dealer/toko dan atau supplier dan atau Pihak Lain yang dipilih dan ditunjuk oleh CALON DEBITUR dan atau oleh KJKS, serta menandatangani kwitansi pembelian maupun menerima barang-barang dimaksud dan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan tersebut di atas.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat untuk dapat digunakan seperlunya.

Yang Diberi Kuasa

Ungaran, 25 Februari 2015

Pemberi Kuasa

CALON DEBITUR

KJKS BINAMA



KJKS BINAMA



CONTOH AKAD PYL

Nomor : 038/SPPP-BINAMA/II/2015
Hal : Surat Persetujuan Pencairan Pembiayaan

Kepada Ykh.

Jenjang

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Sehubungan dengan permohonan pembiayaan Saudara, maka dengan ini kami sampaikan bahwa pada prinsipnya permohonan tersebut dapat kami setujui dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Nama Debitur :
2. Alamat Debitur :
3. Akad :
4. Harga Beli :
5. Harga Jual :
6. Jangka waktu :
7. Kegunaan :
8. Pengembalian :
9. Jaminan :

10. Biaya Administrasi :
11. Tanggal Realisasi :
12. Persyaratan Lain :

- a. Debitur wajib membuka tabungan SIRELA atas nama Debitur (Bagi yang belum).
- b. Debitur memberikan kuasa kepada KJKS BINAMA untuk mendebet rekening Koran/ tabungan/ simpanan berjangka milik debitur guna pembayaran angsuran pembiayaan.
- c. Berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan, harus dibuatkan akad perjanjian pembiayaan antara debitur dan KJKS BINAMA.
- d. Debitur bersedia diperiksa oleh KJKS BINAMA berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan.
- e. Apabila terjadi keterlambatan angsuran, Debitur dikenakan biaya denda untuk angsuran I sebesar Rp 148,755,- /bulan dari keterlambatan angsuran
- f. Catatan : - Biaya Asuransi Jiwa Pembiayaan sebesar Rp 600,000,-

Apabila Saudara menyetujui persetujuan kami ini, maka kami harap Saudara menandatangani persetujuan di bawah ini. Namun apabila Saudara menghendaki adanya perubahan atas ketentuan-ketentuan di atas, harap segera memberitahu kami sebelum akad pembiayaan.

Demikian dan harap dibawa pada waktu akad pembiayaan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Ungaran, 25 Februari 2015
KJKS BINAMA
Menyetujui,

Kepala Cabang

Calon Debitur

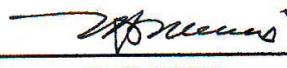
MEMORANDUM PERSETUJUAN DAN REKOMENDASI PEMBIAYAAN

No. Reg.
Nama
Alamat KTP
Alamat Domisili
Plafond Pembiayaan
Margin/bagi hasil/Jasa
Jangka Waktu
Besaran Angsuran
Akad Pembiayaan
Jenis pembiayaan
Jaminan

KEPUTUSAN KOMITE PEMBIAYAAN

Plafond Pembiayaan
Margin/bagi hasil/Jasa
Jangka Waktu
Besaran Angsuran
Administrasi Pembiayaan
Biaya Asuransi
Pengkatan Akad
Pengkatan Jaminan

Fidusia / SKMHT / **APHT** / Dibawah Tangan *Balik nama*

KOMITE PERSETUJUAN PEMBIAYAAN	
<input checked="" type="checkbox"/> SETUJU <input type="checkbox"/> TIDAK SETUJU	Tanggal, <u>18/2/2015</u> 
<input checked="" type="checkbox"/> SETUJU <input type="checkbox"/> TIDAK SETUJU	Tanggal, <u>18/2/2015</u> 
<input checked="" type="checkbox"/> SETUJU <input type="checkbox"/> TIDAK SETUJU	Tanggal, <u>18/2-15</u> 
<input type="checkbox"/> SETUJU <input type="checkbox"/> TIDAK SETUJU	Tanggal,
<input type="checkbox"/> SETUJU <input type="checkbox"/> TIDAK SETUJU	Tanggal,

Catatan Komite :

.....

Anggota/Mitra/Rekanan kami Yth.

Kami, Direktur dan Karyawan KJKS BINAMA :

1. Tidak dibolehkan menerima pemberian atau hadiah, langsung atau tidak langsung dari anggota/mitra/rekanan atau calon anggota/mitra/rekanan berkenaan dengan tugas kami,
2. Tidak dibolehkan melayani pengajuan pembiayaan melalui perantara, broker atau pihak ketiga lainnya yang mengenakan fee atau komisi atas beban siapa pun.

Terima kasih atas dukungan Anda kepada kami di dalam mewujudkan sistem pengelolaan perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*).

KJKS BINAMA



KARTIKO A. WIBOWO

Direktur

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Shofiyah
Tempat dan tanggal lahir : Semarang, 07 Juni 1994
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat Asal : Jl.Kyai Thohir Rt 03 Rw 05, Pedurungan Lor -
Semarang
Nomor HP : 089656080955
Email : Shofivea@yahoo.co.id

Jenjang Pendidikan:

1. SD Negeri Pedurungan Lor
2. SMP Negeri 34 Semarang
3. MA Negeri 1 Semarang