

ANALISIS PENERAPAN PRODUK PEMBIAYAAN KARYAWAN DENGAN AKAD MURABAHAH DI KJKS BINAMA SEMARANG

TUGAS AKHIR

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



Disusun Oleh:

FARISA RAHMILATUSHIFA

NIM .122503049

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

2015

Dra.Hj. Nur Huda. M.Ag

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdri. Farisa Rahmilatushifa

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo

Di Semarang

Assalamu'alaikum Wr.Wb

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

Nama : Farisa Rahmilatushifa

NIM : 122503049

Jurusan : Perbankan Syari'ah

Judul : Analisis Produk Pembiayaan Karyawan dengan akad Murabahah di KJKS BINAMA SEMARANG

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Demikian atas perhatiannya, harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pembimbing,



Dra.Hj. Nur Huda. M.Ag

NIP. 1969 0830 1994032003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr.Hamka, Km.02 Ngaliyan Telp: (024) 7601291 Semarang

PENGESAHAN

Atas Nama : Farisa Rahmilatushifa

NIM : 122503049

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul : “Analisis Penerapan Produk Pembiayaan Karyawan Dengan Akad Murabahah Di KJKS Binama Semarang”

Telah dimunaqosahkan oleh Para Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup, pada tanggal: **16 Desember 2015**

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan Ujian Akhir dalam rangka menyelesaikan Studi Program Diploma 3 (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2015/2016 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 16 Desember 2015

Penguji I

Penguji II

H. Much Fauzi, SE, MM

NIP. 19730217 200604 1 001



Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag

NIP. 19690830 199403 2 003

Penguji III

Penguji IV

Dr. Ali Murtadho, M.Ag

NIP. 19710830 199803 1 003

H. Johan Arifin S, Ag, MM

NIP. 19710908 200212 1 001

MOTTO

Berusaha dan Berdo'a di setiap langkah mu kemudian bersyukur dengan hasil nya karena Allah tidak akan menukar Nikmat bagi Hambanya.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillah segala puji syukur atas nikmat Allah yang telah membimbing dan mengarahkan penulis untuk selalu berada di jalan Nya. Untuk mencapai segala ridha Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir di Program D3 Perbankan Syari'ah.

Maka penulis akan mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada:

1. ALLAH SWT, berkat ridha Nya saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Kedua orang tua saya bapak Gunadi SA dan ibu Rahmatun yang selalu memberi kekuatan dan do'a untuk anaknya, tak lupa kakak dan 2 adik yang memberi support.
3. Sahabat, kakak dan adik di Menwa 906 UIN Semarang yang selalu memberi semangat untuk menjadi pribadi yang lebih baik lagi.
4. Teman – teman perbankan 2012, teman kecil yang berada di dalam maupun di luar kampus UIN yang selalu memberi do'a.
5. Pembimbing dan seluruh dosen yang selalu sabar memberi arahan untuk tugas akhir ini.
6. Seluruh pihak terkait yang memberikan dukungan dan bantuan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

DEKLARASI

Dengan kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh pihak 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, 10 Desember 2015

Deklarator,



Farisa Rahmilatushifa

ABSTRAK

KJKS BINAMA (Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah BINA NIAGA UTAMA) adalah lembaga keuangan berbadan hukum koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syari'ah, yaitu melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan syari'ah.

KJKS Binama mempunyai beberapa produk penyaluran dana (Lending), salah satu diantaranya adalah produk pembiayaan bagi karyawan Binama. Produk ini dapat menjadi solusi ketika karyawan berkeinginan membeli sebuah rumah, tanah atau mobil tetapi tidak memiliki uang yang cukup untuk memenuhi keinginan tersebut secara tunai.

Permasalahan yang diteliti akan menjadi lebih spesifik, maka harus ada rumusan masalah yang benar-benar fokus. Ini dimaksudkan agar karya tulis, tidak melebar dari yang dikehendaki. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan, maka dapat diambil rumusan masalah yaitu Bagaimana Penerapan Produk Pembiayaan bagi Karyawan Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah Binama Semarang?

Jenis penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah penelitian kualitatif. Data yang diperoleh dalam penelitian ini berupa data primer dan sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, serta dokumentasi terhadap keterangan dan penjelasan yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Dalam menganalisis data yang telah diperoleh penulis menggunakan teknik analisis deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik pada produk pembiayaan bagi karyawan Binama sudah mampu membuat karyawannya sendiri tertarik terhadap produk ini dengan cara memberikan margin yang rendah dan jangka waktu pembiayaan bisa sampai 10 tahun. Sedangkan prosedur untuk produk pembiayaan Binama persyaratannya tidak terlalu banyak dan menggunakan SK Karyawan sebagai jaminan.

Sehingga pelayanannya berjalan dengan cepat dan mudah. Dalam prakteknya akad *murabahah* di KJKS Binama terdapat beberapa hal yang kurang sesuai dengan ketentuan-ketentuannya dalam akad *murabahah*. Salah satunya adalah masalah akad dalam prakteknya lebih cenderung ke akad *murabahah bil wakalah*.

Kata kunci: karyawan, pembiayaan, akad *murabahah*

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT bahwa atas limpahan rahmat taufik dan hidayahnya maka penulis bisa menyusun Tugas Akhir ini. Tugas akhir yang berjudul “ Analisis Penerapan Produk Pembiayaan Karyawan dengan Akad Murabahah di KJKS Binama Semarang”. Ini disusun guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam ilmu Perbankan Syari’ah Fakultas Ekonomi Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis banyak mendapatkan bimbingan dan saran-saran dari berbagai pihak sehingga penyusunan tugas akhir ini dapat terselesaikan. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag MM. Selaku Kajar Prodi D3 Perbankan Syari’ah UIN Walisongo Semarang.
4. Ibu Dra. Hj. Nur Huda M.Ag, pembimbing yang selalu sabar memberikan bimbingan kepada penulis dalam pembuatan tugas akhir sehingga dapat selesai sesuai harapan.
5. Bapak dan ibu dosen Prodi Perbankan Syari’ah Walisongo Semarang, yang telah banyak memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat yang telah kalian berikan selama saya menuntut ilmu di UIN Walisongo Semarang.
6. Pengurus dan seluruh karyawan KJKS Binama yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini serta dalam kegiatan Praktek Kerja Lapangan dan memberikan banyak pengalaman dan pengetahuan yang belum didapatkan dalam bangku kuliah.

Dengan ini penulis sangat berterima kasih kepada seluruh pihak yang sudah membantu.

Semarang, 10 Desember 2015

Penulis

Farisa Rahmilatushifa
NIM. 122503049

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I: PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Metode penelitian.....	5
1.6 Sistematika penulisan.....	7

BAB II : LANDASAN TEORI

2.1 pengertian Pembiayaan	9
2.2 pengertian Murabahah	10
2.2.1 Pengertian Jual Beli	10
2.2.2 Landasan hukum Murabahah.....	13
2.3 Rukun & syarat jual beli muarabahah	17

BAB III: GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA SEMARANG

3.1 Sejarah berdirinya KJKS BINAMA Semarang.....	21
3.2 Visi Misi KJKS Binama Semarang	22
3.3 Wilayah pelayanan KJKS Binama Semarang.....	23
3.4 Susunan kepengurusan.....	24
3.5 Struktur Organisasi.....	24
3.6 Produk-produk KJKS Binama Semarang.....	25

BAB IV: PEMBAHASAN

4.1 Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Karyawan

KJKSBinama Semarang.....	29
4.1.1 Prosedur Pembiayaan Karyawan.....	29
4.1.2 Alur pengajuan Pembiayaan Karyawan.....	29
4.1.3 Realisasi Pembiayaan karyawan.....	30
4.1.4 Persetujuan Pembiayaan karyawan.....	33
4.1.5 Analisis produk pembiayaan karyawan.....	33

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	38
5.2 Saran	38
5.3 Penutup.....	39

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejak berdirinya di Indonesia pada tahun 1990, atas rekomendasi dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) agar didirikannya lembaga keuangan yang didasarkan oleh syari'ah islam, kini banyak sekali bermunculan lembaga keuangan syari'ah yang mulai dikenal oleh masyarakat.

Lembaga yang berdiri diawali hanya dengan melibatkan sedikit orang ini tidaklah mudah sehingga orang lainnya mencari kemungkinan yang seiring sejalan dengan rekomendasi itu.

Perkembangan perbankan syari'ah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No.10 tahun 1998 kemudian di amandemenkan dengan UU No. 21 tahun 2008. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimpletasikan oleh bank syariah.¹ Undang –undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syari'ah.

Dengan begitu cepatnya perkembangan zaman yang semuanya sekarang menggunakan sistem teknologi, Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) semakin menunjukkan eksistensinya.

Seperti halnya Bank syariah kegiatannya melakukan penghimpunan dana (prinsip wadiah dan mudharabah) serta penyaluran dana (prinsip bagi hasil, jual beli dan ijarah) kepada masyarakat. Pemilik dana menanamkan uangnya di KJKS tidak dengan tujuan mendapatkan bunga (riba) akan tetapi dalam rangka memperoleh keuntungan bagi hasil.

Meskipun para kalangan ulama berbeda pendapat mengenai status bunga bank itu sendiri, kepada masyarakat dianjurkan untuk lebih berhati-hati dalam menanggapi sesuatu yang bersifat tidak jelas hukumnya.

Salah satu uji coba atau cara yang cukup berhasil dan kemudian tumbuh dengan sangat baik adalah dengan mengembangkan usaha mikro atau yang sering kita kenal UMKM baik konvensional maupun syari'ah.

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insani Pres, 2001, hlm 26

KJKS merupakan badan usaha yang salah satunya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan maupun pendanaan.

Tidak hanya masyarakat atau nasabah saja yang melakukan pembiayaan modal usaha, banyak juga karyawan lembaga keuangan syari'ah yang juga menjadi nasabah untuk produk pembiayaan, karena kebutuhan yang begitu banyak dan semua barang menjadi mahal dan semua itu adalah alasan mengapa banyak karyawan yang juga melakukan pembiayaan di lembaga yang mereka kelola.

Dari sekian banyak produk pembiayaan yang ada di lembaga keuangan syari'ah, KJKS Binama memiliki produk pembiayaan yang ditujukan pada karyawannya sendiri dengan menggunakan akad murabahah karena murabahah merupakan akad pembiayaan yang sering digunakan.

Hal tersebut disebabkan oleh mudahnya operasional dan kepastian keuntungan atau marginnya akan didapat oleh pihak KJKS serta tingkat resiko yang tidak terlalu tinggi dan biasanya dalam mengajukan pembiayaan jaminan yang diberikan adalah benda bergerak maupun tidak bergerak, tetapi untuk karyawan KJKS Binama apabila mengajukan hanya menggunakan SK Karyawan.

Hal yang paling pokok dari murabahah adalah jual beli. Sebagaimana jual beli pada umumnya akad ini meniscayakan adanya barang yang dijual. Disamping itu akad murabahah merupakan akad jual beli yang memiliki spesifikasi tertentu.

Yaitu keharusan adanya penyampaian harga dasar secara jujur oleh penjual. Keuntungan yang diinginkan harus atas kesepakatan kedua belah pihak.²

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan bank syari'ah terbagi dalam 4 kategori berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa
3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

² M. Yazid Affandi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 98

4. Pembiayaan dengan akad pelengkap³

Dari beberapa penjelasan diatas mengenai pembiayaan hal yang utama adalah jual beli atau prinsip jual beli, prinsip jual beli dibedakan menjadi 3 bagian berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni :

- a) Pembiayaan murabahah.
- b) Pembiayaan salam.
- c) Pembiayaan istishna'.⁴

Sebagaimana dari bermacam-macam pembiayaan yang dibagi menjadi 3 bagian yang akan penulis bahas adalah mengenai pembiayaan murabahah yang sering disebut murabahah.

Salah satu produk di KJKS Binama diantaranya adalah produk pembiayaan bagi karyawan binama. Produk ini dapat menjadi solusi ketika karyawan berkeinginan membeli sebuah rumah, mobil ataupun lainnya tetapi tidak memiliki dana yang cukup untuk memenuhi keinginan tersebut secara tunai.

Sehingga pemberian pembiayaan tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan karyawan dan adanya produk ini karyawan dapat berkeinginan membeli apa yang diinginkan dan dapat membelinya secara angsuran melalui produk pembiayaan karyawan KJKS Binama Semarang.

maka dari itu produk pembiayaan yang diberikan kepada karyawan untuk memenuhi kebutuhannya, dan margin yang diberikan lebih mudah dari pada produk pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

Dengan banyaknya karyawan yang melakukan pembiayaan murabahah ini penulis mempunyai ketertarikan untuk membuat penelitian mengenai "ANALISIS PENERAPAN PRODUK PEMBIAYAAN KARYAWAN DENGAN AKAD MURABAHAH DI KJKS BINAMA SEMARANG".

³ Adiwarman Karim, *Bank Islam analisis fiqih & keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,2004,hlm.87.

⁴ Ibid, hlm.88

1.2 Rumusan Masalah

Dari Latar Belakang yang mendasari masalah pada hal ini, muncul ada beberapa Rumusan Masalah yang menjadi bahan untuk dibahas. Dan diharuskan untuk dibahas dengan baik.

Ini dimaksudkan agar Karya Tulis ini tidak melebar dari yang dikehendaki, dan dapat diambil kesimpulannya bahwa rumusan masalahnya adalah : Bagaimana Penerapan Produk Pembiayaan Murabahah bagi karyawan KJKS Binama Semarang?.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan hal yang sangat berguna untuk mencapai sebuah target penelitian.

Karena sesuatu penelitian tanpa adanya suatu target tujuan akan menghasilkan suatu hasil yang jauh dari keinginan. Dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan yang akan dicapai, yaitu:

- 1.3.1 Untuk Mengetahui produk-produk pembiayaan di KJKS Binama Semarang.
- 1.3.2 Untuk mengetahui Bagaimana Penerapan Produk Pembiayaan bagi karyawan di KJKS Binama Semarang.
- 1.3.3 Untuk mengetahui Kualitas Pembiayaan yang diberikan KJKS Binama Semarang kepada nasabah.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Bagi penulis.

1.4.1.1 Penulis mendapatkan ilmu pengetahuan secara langsung praktiknya, yang selama ini hanya didapat melalui teori

1.4.1.2 Penulis juga mendapat berbagai manfaat dari penulisan Tugas Akhir ini.

1.4.2 Bagi Mahasiswa

1.4.2.1 Memperoleh pengetahuan dan informasi mengenai produk pembiayaan bagi karyawan di KJKS Binama Semarang.

1.4.2.2 Mengetahui proses operasional bank syariah khususnya proses pembiayaan bagi karyawan.

1.4.3 Bagi Universitas

1.4.3.1 Sebagai tambahan informasi mengenai produk yang ada di KJKS Binama Semarang.

1.4.3.2 Sebagai tambahan guna penyempurnaan materi perkuliahan.

1.4.3.3 Dapat terjalin kerja sama yang baik antara Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan KJKS Binama Semarang.

1.4.4 Bagi KJKS Binama Semarang

1.4.4.1 Dapat dijadikan referensi untuk meninjau produk pembiayaan yang dijalankan.

1.4.4.2 Dapat mempererat silaturahmi dan kerjasama yang baik antara Mahasiswa, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang & KJKS Binama Semarang.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah sekumpulan teknik atau cara yang digunakan dalam penelitian yang meliputi proses perencanaan dan pelaporan hasil penelitian.

1.5.1 Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yakni penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistic atau bentuk hitungan lainnya.

Penelitian ini menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian kepustakaan dimana cara pengumpulan data dengan sumber dari buku-buku atau bacaan bagi suatu karya yang disebut studi pustaka.

1.5.2 Sumber data

1.5.2.1 Data primer

Data primer adalah data diperoleh secara langsung dari penelitian sebagai informasi yang dicari.⁵

Data primer juga disebut dengan istilah data asli..

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah buku dan hasil wawancara langsung kepada karyawan KJKS Binama Semarang.

1.5.2.2 Data sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung data primer dan data diperoleh dari luar objek penelitian.

Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah segala data yang tidak berasal dari data primer.

Dan dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait objek penelitian baik yang berbentuk buku, karya tulis, dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.

1.5.2.3 Metode pengumpulan data

Dalam melakukan pengumpulan data penulis menggunakan beberapa metode diantaranya, melalui wawancara atau interview.

metode percakapan dengan maksud tertentu dan percakapan itu

⁵ Saifudin azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar,1998),hlm.91

dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pewawancara dan terwawancara.

1.5.2.4 Analisa Data

Menganalisis data yang telah diperoleh dan memberikan kesimpulan dari permasalahan yang ada.

Tehnik atau metode ini digunakan untuk mendiskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan, baik dari hasil wawancara maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di KJKS Binama Semarang.

1.6 Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari empat bab dengan sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan untuk mengantarkan tugas akhir secara keseluruhan. Pendahuluan bab pertama ini didasarkan pada pembahasan masih secara umum.

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan juga metode penelitian disertai sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini berisi mengenai pembahasan umum tentang topik seperti pengertian Murabahah, jenis murabah, skema pembiayaan, landasan hukum seperti dalil dan hadits mengenai pembiayaan.

Dalam bab ini akan dijelaskan juga mengenai spesifikasi pembiayaan dengan akad murabahah untuk memperdalam mengenai materi pembiayaan yang akan membahas tentang pembiayaan murabahah dengan akad muarabahah pada KJKS Binama Semarang.

BAB III : GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA SEMARANG

Mengulas tentang kondisi umum KJKS Binama Semarang, sejarah berdirinya KJKS Binama, struktur organisasinya dan produk-produk di KJKS Binama Semarang.

BAB IV: PEMBAHASAN

Membahas tentang alur dan mekanisme pembiayaan di KJKS Binama Semarang dan disertai penerapan pemberian pembiayaan dengan akad murabahah bagi karyawan di KJKS Binama Semarang.

BAB V :PENUTUP

Sebagai Bab terakhir dari keseluruhan Bab di Tugas Akhir, Bab IV berisi kesimpulan, Saran dan Penutup.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Pembiayaan

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

Dalam undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perubahan undang undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, terdapat definisi pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁶

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang, murabahah, slam dan istishna'.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syari'ah dan atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas

Menurut Syafi'i anthonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang defisit unit.⁷

Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang telah disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya

⁶ Opcit ,hlm 474

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank islam: Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Pers, 2001) hlm.160

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

2.2 Pengertian Murabahah

2.2.1 Pengertian jual beli Murabahah

Pembiayaan murabahah (al-bai bi tsaman ajil) lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah, yang bersala dari kata “ribhu” (keuntungan) adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sedangkan nasabah sebagai pembeli.⁹

Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan margin. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.¹⁰

Menurut fatwa DSN –MUI murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembelid dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹¹

Singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan margin yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahh ditentukan berapa required rate of profit nya (keuntungan yang ingin diperoleh)¹².

Ada beberapa hal yang sering dibicarakan orang mengenai bagi hasil yang terdapat pada murabahah seringkali

⁸ Adiwarmanto karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011) hlm.113

⁹ Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syari'ah: Teori dan Praktik*, (Bekasi: Gramata publishing, 2014) hlm.32

¹⁰ Ibid, hlm.33

¹¹ Adiwarmanto karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011) hlm. 474

¹² Adiwarmanto karim, *Bank Islam edisi pertama*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003) hlm.161

murabahah disebut sebagai Riba dan sebenarnya tentu tidak benar.

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan perbedaan antara jual beli Murabahah dengan Bunga yaitu sebagai berikut:¹³

NO	JUAL BELI MURABAHAH	BUNGA/RIBA
1.	Barang sebagai objek, nasabah berutang barang, bahkan berutang uang	Uang sebagai objek, nasabah berutang uang
2.	Sector moneter terkait dengan sector riil sehingga menyentuh langsung sector riil	Sector moneter dan riil terpisah, tidaka da keharusan mengaitkan sector moneter riil
3.	Pertukaran barang dengan uang	Pertukaran uang dengan uang
4.	Margin tidak berubah	Bunga berubah sesuai tingkat bunga
5.	Akad jual beli dan memenuhi rukun jual beli	Tidak ada akad jual beli, tetapi uang langsung sebagai komoditas
6.	Bila macet tidak ada bunga berbunga	Terjadicompound interest
7.	Sah halal dan penuh berkah	Tidak sah, haram, dan jauh dari berbagai berkah
8.	Jika nasabah tidak mampu membayar tidak ada denda	Denda/ bunga

Dari tabel diatas bisa ditarik kesimpulan bahwa jual beli murabahah sangat berbeda dengan riba atau bunga. Model

¹³ Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam: Teoritis dan Praktis*, (Kencana: Jakarta, 2013) hlm.45

pendanaan yang paling umum digunakan nampaknya adalah yang disebut murabahah itu.

Dalam transaksi murabahah bank membiayai pembelian sebuah barang atau asset dengan membeli item itu atas nama nasabahnya dan menambahkan nilai kenaikan sebelum menjual kembali barang itu kepada nasabahnya sesuai perjanjian laba dengan prinsip tambah biaya.¹⁴

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

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

1. Pembelian barang dengan pembayarannya yang ditangguhkan.
2. Harga yang dibeli menggunakan harga asal.
3. Terdapat tambahan keuntungan dari harga asal yang telah disepakati.
4. Terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak.
5. Penjual harus menyebutkan harga barang kepada pembeli (harga produk).

¹⁴ Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syari'ah prinsip praktik dan prospek*, (Serambi: Jakarta, 2002) hlm.82



1. Adanya kesepakatan dan negosiasi antara penjual dan pembeli untuk melakukan perjanjian.
2. Setelah negosiasi dilakukan, kemudian melakukan perjanjian berupa akad.
3. Aktivitas bank dalam melakukan pembelian barang kepada supplier.
4. Atas nama bank, penjual mengirim barang yang telah ditunjuk oleh bank kepada nasabah.
5. Kemudian nasabah menerima barang dan dokumen dari supplier atas nama bank.
6. Setelah barang diterima, kewajiban nasabah untuk melakukan pembayaran.

2.2.2 Landasan Hukum Murabahah

Murabahah tidak memiliki rujukan langsung atau referensi langsung dari al-qur'an dan hadits, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli dan perdagangan.

Murabahah merupakan satu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam muamalah islamiyah.¹⁶

¹⁵ Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT GramediaPustaka Utama, 2012) hal 205

¹⁶ Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, (UII Press:Yogyakarta,2008),hlm.22

Untuk itu referensi yang dirujuk untuk murabahah adalah nash alqur'an, hadits maupun ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya murabahah adalah salah satu bentuk jual beli.

- Al Qur'an

- 1) QS.Al-Baqarah ayat 275.¹⁷

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

- 2) An-Nisa ayat 29.¹⁸

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

“hai orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesama dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan berniaga yang berlaku suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

- Hadits

Nabi bersabda: “Ada 3 hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual (HR.Ibnu Majjah, dan Suhaib)¹⁹

- Fatwa DSN MUI merupakan fatwa yang dibuat atas kesepakatan Majelis Ulama Indonesia yang berijma' dan mengatur segala sesuatu tentang ketentuan akad murabahah kedalam lembaga

¹⁷ Muhammad syafi' I Antonio, *Bank Syari'ah: Teori dan Praktik*, (Gema insane: Jakarta, 2001) hlm.103

¹⁸ Ibid, hlm. 104

¹⁹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Bank Syari'ah*, (UII Press:2000) hlm.23

keuangan dan dunia perbankan syari'ah pada khususnya. adapun fatwa yang mengatur tentang murabahah adalah:²⁰

- 1) Fatwa No. 04/ DSN-MUI/ IV/ 2000, tanggal 1 April 2000, tentang Murabahah
- 2) No. 13/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 16 september 2000, tentang uang muka dala murabahah.
- 3) No.16 / DSN –MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Diskon dalam Murabahah.
- 4) No. 17 / DSN –MUI /IX/2000, tentang sanksi atas Nasabah mampu yang menunda- nunda pembayaran.
- 5) No. 43 /DSN –MUI/VIII/2004, Tanggal 11 agustus 2004, tentang gabti rugi (Ta'widh).

Ada beberapa pokok-pokok aturan pembiayaan Murabahah perspektif dari fatwa DSN-MUI anatar lain:²¹

- 1) Pelaku
 - Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.(Fatwa No.04/ IV/2000 Ps 1:4)
 - Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus

²⁰ Adiwarmar karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Raja Grafindo Persada:Jakarta,2011) hlm.474

²¹ Adiwarmar karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*,(Raja Garfindo Persada:Jakarta,2011) hlm.475-477

keuntungannya (fatwa no.04/IV/2000 Ps 1;6)

2) Objek

- Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam.(Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:2)
- Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.(Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:3)

3) HARGA

- Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.(Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:6)
- Harga jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan (Fatwa No.16/IX/2000, Ps 1:2)

4) JANGKA WAKTU

- Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. (Fatwa No.04/IX/2000, Ps.1:7).

5) AKAD

- Jika Bank menerima permohonan nasabah, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 2:2)

6) UANG MUKA

- Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 2:4)

7) JAMINAN

- Jaminan dalam akad murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 3:1).

8) DENDA/SANKSI

- Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.

2.3 Rukun dan Syarat jual beli Murabahah

Dalam jual beli ada beberapa rukun jual beli menurut madzab, diantaranya madhab Hanafi, rukun jual beli adalah ijab Qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling menempati kedudukan ijab qabul.

Sedangkan menurut jumhur ulama (selain mazhab hanafi) ada 3 rukun dalam jual beli, yaitu orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), sighthat (ijab qabul).²²

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

a. Pihak yang berakad

1) Penjual (Ba'i)

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

2) Pembeli (musytari)

Merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan dapat bisa melakukan transaksi dengan penjual.

3) Syarat yang berkaitan dengan pihak-pihak pelaku, mereka harus memiliki kompetensi dalam melakukan aktifitas itu, yakni sudah akil baligh berkemampuan memilih. Maka tidak syah transaksi jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum nalar, orang gila atau orang yang dipaksa.

b. Objek yang diakadkan (Mabi)

Sesuatu yang harus diserahkan kepada masing-masing orang yang berakad. Berupa uang dari pembeli kepada penjual dan barang dari penjual kepada pembeli.²³

✓ Barang yang diperjual belikan

Adanya barang yang akad diperjual belikan merupakan salah satu unsure terpenting demi suksesnya transaksi, seperti: alat komoditas transportasi, alat penunjang usaha, dan lain-lain.

✓ Harga yang akan atau sudah dijual

²² Kautsar riza salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (kembangan: Jakarta) hlm.148

²³ Ibid, hlm.248

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang.

- ✓ Syarat yang berkaitan dengan objek jual beli, objek jual beli harus suci dan bermanfaat, bisa diserahkan terimakan dan merupakan milik penuh penjual.

Maka tidak syah memperjual belikan bangkai, darah daging babi dan barang lain yang menurut syara' tidak ada amnfaatnya. Juga tidak syah memperjual belikan barang yang belum berada dalam kekuasaan penjual, barang yang tidak mampu diserahkan dan barang yang berada ditangan seseorang yang tidak memilikinya.

c. Sighat (ijab Qabul)

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

Pada ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsure utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, akad nikah.

Tentang persyaratan terjadinya ijab qabul dengan lisan muncul istilah ba'i al mu'athah ialah jual bli yang dilakukan dimana pembeli mengambil barang dan membayar dan penjual menerima uang dan menyerahkan barang tanpa da ucapan apapun.

B. Syarat- syarat jual beli Murabahah

Dari uraian tersebut diatas dapat diambil intisari bahwa syarat sah jual beli antara lain:²⁴

1. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan (bebas riba).
3. Orang yang melakukan akad harus berakal.
4. Harga pertama harus diketahui.
5. Penjual harus memberitahukan biaya modal kepada nasabah.
6. Ijab dan qabul harus sesuai (cocok)
7. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
8. Barang yang dijual harus diketahui (tidak majhul).

²⁴ Kautsar riza salman, akuntansi perbankan syari'ah berbasis PSAK syariah, Kembangan: Jakarta) hlm.148

BAB III

GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA SEMARANG

3.1 Sejarah berdirinya KJKS Binama

KJKS Binama (Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah Bina Niaga Utama) adalah lembaga keuangan berbadan hukum Koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syari'ah, yaitu melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan syari'ah 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, disahkanlah sebagai badan hukum KSU Binama dengan nomor : 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96 tanggal 31 oktober 1996.

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 nama KSU menjadi KJKS Binama.²⁵

KJKS Binama didirikan sebagai badan usaha dengan akta pendirian nomor: 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96 tanggal 31 oktober 1996 dan telah melakukan perubahan anggaran dasar nomor : 08 tanggal 19 Mei 2010 yang telah disahkan oleh Gubernur jawa tengah dengan SK Nomor: 09/PAD/KDK.II/IV/2010.

3.2 Visi dan Misi KJKS Binama

Visi dari KJKS Binama adalah Menjadi lembaga keuangan syari'ah yang mempunyai nilai strategis untuk pengembangan ekonomi masyarakat.

Misi KJKS Binama yaitu mewujudkan KJKS Binama yang:

1. Sehat, yakni mempunyai skor penilaian kesehatan > 81
2. Berkembang, yakni selalu mengalami pertumbuhan asset dari tahun ke tahun.

3. Professional dengan mutu pelayanan yang baik, yakni mempunyai SDM yang professional yang dapat memberikan kualitas pelayanan yang terbaik dengan didukung performa kantor dan sarana prasarana yang baik.
4. Memiliki resiko usaha yang minimal, yakni kemampuan meminimalisasikan risiko risiko yang ada dalam lembaga keuangan sehingga tidak terjadi kerugian.
5. Tingkat pengembalian yang maksimal, yakni kemampuan 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.

Tujuan KJKS Binama adalah:

1. Menjadi KJKS Binama sebagai lembaga yang memberi jalan keluar terhadap kendala modal pengembagn modal sebagaimana banyak dialami oleh para pengusaha kecil dan menengah.
2. Menjadi perantara kerjasama antara mereka yang mempunyai simpanan harta tapi tidak bisa melaksanakan usaha di satu pihak dengan para pengusaha yang membutuhkan dana untuk pengembangan.
3. Menjadi lembaga perintis dalam pengembangan lembaga keuangan swadaya dan swadana dengan sistem syari'ah islam (bagi hasil).

Selain visi, misi dan tujuan KJKS Binama juga memiliki keyakinan dasar yaitu:

- a. Shidiq (benar)
- b. Istiqamah (tekun)
- c. Fastabiqulhairat (belomba lomba dalam kebaikan)
- d. Amanah (dapat dipercaya)
- e. Ta'awun(kerjasama)

3.3 Wilayah pelayanan KJKS Binama

Pada awal berdirinya, binama memperoleh izin operasional di wilayah Semarang. Seiring dengan perkembangan kebutuhan pelayanan terhadap anggota di luar wilayah tersebut, maka melalui Perubahan Anggaran Dasar Tahun 2000, daerah operasional Binama diperluas menjadi Provinsi Jawa Tengah.

Kantor pelayanan:

- Kantor Pusat:

Ruko Anda Kav.7 Jl.Tlogosari Raya 1 Semarang 50196

Telp.024-6702792

Email: bmtbinama@gmail.com

- Kantor cabang:

1. Semarang Tlogosari, diresmikan pada tanggal 18 Agustus 1993.

Alamat : Ruko Anda Kav.4-5, Jl.Tlogosari Raya 1- Semarang 50196 telp.024-6702790.

2. Weleri , diresmikan pada tanggal 1 Agustus 1995.

Alamat : Ruko Weleri Square No.2 Jl.Raya Barat Telp. 0294-643440.

3. Kaliwungu, diresmikan pada tanggal 2 januari 1997.

Alamat : Ruko Kaliwungu Barublok A No.8, Jl.KH. Asya'ri Telp. 0294 – 3688860, 024-70778003.

4. Ungaran, yang diresmikan pada tanggal 22 oktober 2009

Alamat : Jl. Mayjen Sutoyo No. 1A sebantengan Telp. 024- 6926355.

5. Batang, diresmikan pada tanggal 14 juli 2011

Alamat : Ruko Yos Sudarso No.1G, Jl. Yos Sudarso Telp.024-76670622.

6. Semarang ngaliyan, diresmikan pada tanggal 26 juni 2012

Alamat : Ruko Segitiga Emas blok B.5 Jl.Prof.Dr.Hamka Telp. 024-76670622.

7. Magelang, diresmikan pada tanggal 28 desember 2012

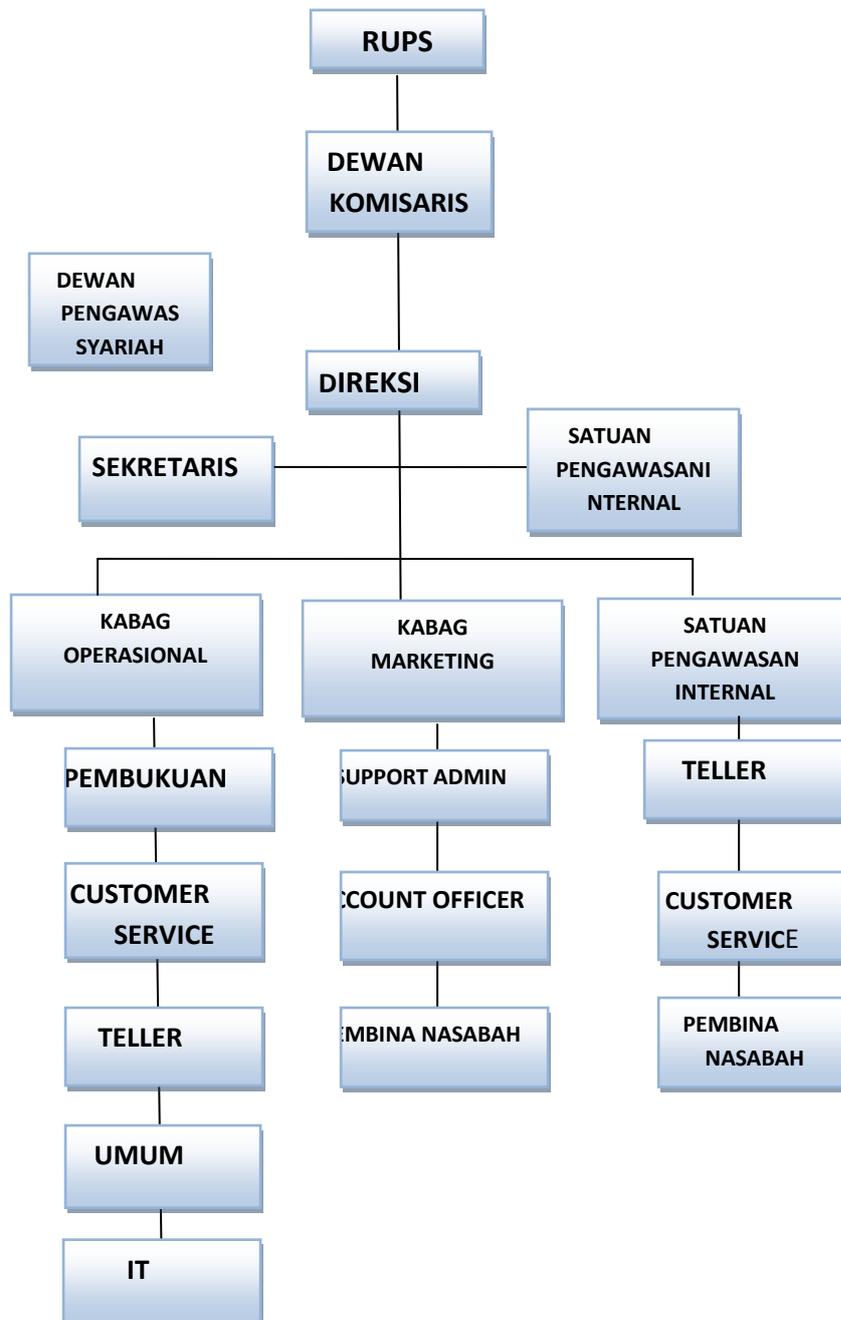
Alamat Ruko Metro Square No. D8 Jl. Bambang Sugeng
Mertoyudan Telp : 0293-327299.

3.4 Susunan Kepengurusan KJKS Binama Semarang

Susunan Manajemen KJKS Binama tahun kepengurusan 2015

- Pengurus
 - Ketua : Agus Mubarok
 - Sekretaris : Moh. Effendi Yulistantyo
 - Bendahara : Sri Nawatmi
- Manajemen KJKS Binama
 - Direktur : Kartiko Adi Wibowo
 - Manajer Operasional dan Umum : Diah Fajar Astuti
 - Manajer Marketing : Tur Priyono
- Kepala Cabang
 - Semarang Tlogosari: Danang Widjanarko
 - Kaliwungu : Waskitho Budi Hayu
 - Weleri : Retno Indrianto
 - Ungaran : Nindyo Wahyono
 - Batang : M Mudrik Tanthowi
 - Semarang Ngaliyan : Mugiyono
 - Magelang : Adi Prabowo

3.5 Struktur Organisasi KJKS Binama Semarang



3.6 Produk- Produk KJKS Binama Semarang

Sistem yang digunakan oleh KJKS Binama baik dalam Produk Funding (Simpanan) maupun Lending (Pembiayaan) adalah dengan sistem Bagi Hasil.

- a. Produk Pengerahan dana terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain:

1) Setifikat modal penyertaan

Sertifikat tanda pemilikan penyertaan dana bernominal Rp.250.000,00 yang akan mendapat bagi hasil atas laba tahunan KJKS Binama.

2) 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 resiko penempatan modal pada koperasi.

3) SIRELA (Simpanan Sukarela Lancar)

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

Setoran awal minimal Rp.25.000 dan setoran selanjutnya minimal Rp.2.000. sirela dapat dijadikan jaminan pembiayaan. Simpanan merupakan salah satu persyaratan pembiayaan di KJKS Binama. Nisbah bagi hasilnya 28% : 72% dan bebas biaya administrasi bulanan.

4) TASAQUR (Tabungan Persiapan Qurban)

Adalah produk yang merujuk pada konsep Mudharabah. 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, sedangkan penyetorannya dapat dilakukan sewaktu-waktu. setoran awal minimal Rp. 2.000, pada simpanan ini nisbah bagi hasilnya adalah 28% : 72% serta bebas biaya administrasi bulanan.

5) SISUKA (Simpanan Sukarela Berjangka)

Yaitu produk yang berguna untuk investasi jangka panjang, dengan jangka waktu yang beragam, yaitu 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan. Setoran awal minimal Rp.1.000.000, produk ini menggunakan akad mudharabah. Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati. Sisuka ini dapat dijadikan jaminan pembiayaan di KJKS Binama.

6) SIAP HAJI (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. Setoran awal minimal Rp. 250.000 dan setoran selanjutnya minimal Rp.10.000, simpanan ini didasarkan atas akad mudharabah dan saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT Rp.25.000.000 atau sesuai ketentuan dari DEPAG.

7) TARBIYAH (Tabungan Arisan Berhadiah)

Merupakan produk kombinasi dari sistem arisan dan tabungan dengan spesifikasi pada perolehan arisan, dimana setiap peserta yang keluar nomor rekengingnya saat diundi maka ia tidak memiliki kewajiban untuk menyettor lagi pada bulan berikutnya karena kelebihan uang dari saldo tarbiah adalah pemberian dari KJKS Binama dan nasabah masih berkesempatan memperoleh hadiah istimewa dan hadiah hiburan.

Dalam simpanan tarbiah ini diperbolehkan mempunyai lebih dari satu rekening, sehingga kesempatan mendapatkan hadiah lebih besar. Keuntungan produk ini dalam pengembangan ekonomi umat adalah perputaran dananya yang jangka panjang.

Setoran awal dan selanjutnya sesuai ketentuan, tabungan ini didasarkan pada akad wadi'ah yadhamanah, yaitu akad antara dua pihak, satu pihak yang menitipkan dana dan memberikan izin kepada pihak yang dititipi dapat memanfaatkan dana yang dititipkan. Ketentuan pembukaan rekening ini hanya rekening aktif yang berhak ikut pada pembukaan Tarbiyah bulanan.

- b. Produk Lending Binama atau produk penyaluran dana berupa jenis pembiayaan untuk kegiatan usaha produktif baik investasi maupun modal kerja adalah produk-produk sebagai berikut:

1. Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan berdasarkan akad mudharabah, yaitu keuntungan yang diperoleh dibagi antara KJKS Binam dengan anggota yang telah disepakati di awal perjanjian. Dalam produk pembiayaan mudharabah

2. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan dengan akad murabahah, yaitu pembiayaan dengan rincian pokok dan margin, dimana mitra membayar atau mengangsur pembiayaan tersebut dengan harga jual. Jenis dan produk pembiayaan dengan akad murabahah meliputi produk pembiayaan untuk:

- a) Pembiayaan Griya Idaman
- b) Pembiayaan Kepemilikan Tanah (KpT)
- c) Pembiayaan Kendaraan Bermotor (Kp KB)
- d) Pembiayaan Serba Serbi
- e) Pembiayaan Karyawan Binama
- f) Pembiayaan Modal Kerja

3. Pembiayaan Ijarah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan dengan akad ijarah sewa menyewa. Dalam produk pembiayaan ijarah, KJKS Binama memiliki jenis produk tersebut dengan anama produk pembiayaan multijasa. Multijasa tersebut biasanya digunakan untuk membiayai kesehatan, biaya pernikahan, dan biaya umroh.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan karyawan KJKS Binama Semarang

4.1.1. Prosedur pembiayaan Karyawan KJKS Binama Semarang

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Oleh karena setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur pembiayaan yang sehat.

Produk ini diberikan kepada karyawan Binama untuk berbagai keperluan, baik keperluan investasi maupun konsumtif. Tujuan dari produk ini bagi KJKS Binama yaitu untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat jasa atau manfaat.

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

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

4.1.2. Alur Pengajuan Pembiayaan Karyawan KJKS Binama Semarang.

- 1) Anggota mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi syarat pengajuan pembiayaan dan diserahkan kepada bagian Account Officer untuk dibuatkan Lembar Rekomendasi.
- 2) Plafon pembiayaan sesuai dengan kepangkatan anggota karyawan.
- 3) Kemudian lembar rekomendasi diserahkan kepada Divisi Humas Capital.
- 4) Kemudian Divisi Human Capital melaporkan dan menyerahkan berkas pengujian kepada direksi untuk dilakukan rapat komite.

- 5) Kemudian pihak Admin mencatat permohonan pembiayaan dalam buku register permohonan pembiayaan berdasarkan urutan tanggal pengajuan dan memberi nomor register pada formulir kepada Kepala Cabang.
- 6) Setelah disetujui dan diputuskan atau di ACC oleh komite, maka pengajuan pembiayaan karyawan bisa dicairkan.

- Contoh pembiayaan Murabahah pada KJKS Binama Bapak Gunadi merupakan Kepala Cabang KJKS Binama di Tlogosari, beliau mengajukan pembiayaan untuk merenovasi rumahnya dan membutuhkan biaya sebesar Rp.50.000.000,00 margin yang diberikan 1% perbulannya.

Perhitungan :

Akad pembiayaan : Murabahah

Plafon pembiayaan : Rp.50.000.000,00

Biaya-biaya

Biaya administrasi : Rp. 250.000,00

Biaya premi asuransi : Rp. 100.000,00 +

Jumlah : Rp. 350.000,00

Jangka waktu pembayaran 1 tahun (12 bulan)

Margin/ bulan : 1% x Rp.50.000.000

= Rp. 500.000

Pokok/ bulan : Rp.50.000.000: 12

= Rp. 4.166.667

Angsuran/bulan = Rp. 4.666.667

Margin keseluruhan : Rp. 6.000.000

Plafon : Rp. 50.000.000 +

Harga jual : Rp. 56.000.000

Jadi angsuran perbulan yaitu sebesar Rp. 4.666.667,00

4.1.3. Realisasi Pembiayaan Murabahah Terhadap Karyawan.

Pada tahap realisasi pembiayaan pihak KJKS Binama perlu memeriksa terlebih dahulu calon anggota dalam daftar hitam, apabila calon anggota/ anggota tidak tercantum dalam buku hitam, maka pihak

KJKS memberikan paraf. Identifikasi calon anggota/anggota dilakukan tidak melalui prinsip analisis pembiayaan.

Prinsip adalah sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan, prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan di bank bank syari'ah termasuk juga KJKS pada saat melakukan analisis pembiayaan.

Secara umum prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada 5C, Tetapi dalam produk pembiayaan untuk karyawan Binama sendiri hanya menggunakan prinsip collateral,:

- 1) Character, adalah bagaimana karakter dari calon anggota/ anggota.
- 2) Capital, adalah besarnya permodalan yang diperlukan.
- 3) Capacity, adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- 4) Collateral, adalah jaminan yang dimiliki yang diberikan.
- 5) Condition, adalah keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

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

Level	Kepangkatan	Syarat	Nominal plafon (Rp)
Level 1	General Managing	Masa kerja >10 tahun	100.000.000
Level 2	Executive officer	Masa kerja >10 tahun	80.000.000
Level 3	Chief	Masa kerja > 7 tahun	70.000.000
Level 4	Supervisor	Masa kerja > 5 tahun	50.000.000
Level 5	Senior clerical	Masa kerja > 5 tahun	30.000.000
Level 6	Junior clerical	Masa kerja > 3 tahun	20.000.000
Level 7	Young sergeant	Masa kerja > 3 tahun	10.000.000
Level 8	Qodma sergeant	Masa kerja > 3 tahun	5.000.000

²⁶ Peraturan perusahaan KJKS Binama tentang pembiayaan, pasal 16

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dengan ditandatanganinya akad murabahah dan akad wakalah maka pihak anggota yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan, pembukuan rekening sirela yang nantinya berfungsi sebagai pembukuan pembiayaan atau pembayaran angsuran dari karyawan keoda pihak KJKS Binama.

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

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

Setelah anggota menerima dana pembiayaan dari pihak KJKS dan telah melakukan pembelian atas suatu barang untuk keperluannya, maka nasabah (karyawan) mempunyai kewajiban untuk memebayar pinjaman ditambah margin yang diberikan 1% flat kepada pihak KJKS dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan diawala akad antara 12 sampai dengan 120 bulan, dan pembayaran dilakukan pada hari kerja KJKS.

Pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal yang sama dengan pencairan, jika dlam pembayaran jatuh pada bukan hari kerja KJKS maka anggota harus melakukan pembayaran kepada pihak KJKS pada hari pertama pihak pertama bekerja kembali atau langsung dipotong otomatis uang gaji.

4.1.4. Persetujuan Pembiayaan Murabahah pada pembiayaan Karyawan Binama oleh pihak KJKS Binama Semarang.

1. Pihak KJKS telah setuju memberikan pembiayaan kepada anggota/ calon anggota sesuai dengan plafon yang sudah diajukan.
2. Pihak anggota/ calon anggota telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut.
 - a. Sistem pengembalian melalui angsuran
 - b. Sistem angsuran bulanan.
 - c. Jumlah angsuran.
 - d. Tanggal jatuh tempo.
 - e. Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan.
3. Pihak anggota atau calon anggota setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut:
 - a. Biaya administrasi
 - b. Biaya asuransi jiwa
4. Pihak anggota/ calon anggota setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak KJKS yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran anggaran yang perinciannya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembiayaan tersebut.
5. Kedua belah pihak telah setuju mengakhiri persetujuan ini, lalu pihak anggota / calon anggota telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada KJKS Binama.
6. Guna menjamin kepastian kemandirian pembiayaan yang diberikan dan menunjukkan kesungguhan serta niat baik dari anggota atau calon anggota, maka anggota atau calon anggota sepakat menyerahkan SK Karyawan sebagai Agunan.²⁷

4.1.5. Analisis produk Pembiayaan KJKS Binama melalui Akad Murabahah

Berdasarkan hasil uraian diatas, penulis menganalisis penerapan produk pembiayaan karyawan Binama melalui akad

²⁷ Surat keputusan, tentang produk pembiayaan Karyawan KJKS Binama, hlm.7

murabahah di Koperasi jasa keuangan syari'ah diantaranya sebagai berikut:

1. Akad

Dalam prakteknya akad murabahah di KJKS Binama, terdapat beberapa hal yang kurang sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam akad murabahah.

Salah satunya masalah akad, akad murabahah bil wakalah (Perwakilan) yang mana pihak KJKS Binama bukan sebagai penjual murni, posisi KJKS Binama bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang sebelum melakukan murabahah.

KJKS hanya akan melakukan pembelian barang sebagai syarat untuk melakukan kepada nasabah bila mana sudah dapat dipastikan ada nasabah yang akan membeli kembali (secara murabahah) barang tersebut.

Pada konteks inilah terlihat bahwa KJKS Binama memang merupakan intermediary institution dan atau lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni. Secara teoritik dalam akad murabahah baik saat transaksi maupun tidak penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk dimurabahakan.

Pihak KJKS Binama Semarang menggunakan akad ini dengan tujuan tolong menolong antara sesama manusia.

Sesama manusia membutuhkan bantuana orang lain, proses pembiayaan murabahah bil wakalah menjadi lebih praktis, karena mempermudah pihak KJKS didalam menyediakan barang yang hendak dijadikan objek pembiayaan, tanpa harus mencari supplier penyedia barang yang sesuai dengan yang diinginkan anggota.

Ataupun mencari pihak ketiga lain yang dapat dijadikan agen untuk membeli barang tersebut.

dikarenakan KJKS juga dibolehkan memberikan kuasa untuk mencari dan membeli barang sebagai objek pembiayaan langsung kepada anggota selaku orang yang berkepentingan terhadap barang tersebut.

2. Ketentuan.

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

Selain hal tersebut karena hemat waktu. Pencarian dan pembelian barang yang dijadikan objek pembiayaan oleh KJKS akan memakan waktu yang cukup lama, belum lagi apabila pihak KJKS kekurangan orang untuk melakukan pekerjaan tersebut sehingga harus mencari agen yang bersedia membelikan barang tersebut.

Sedangkan apabila pihak KJKS memberikan kuasanya langsung kepada anggota untuk membeli barang mewakili dirinya, pencarian dan pembelian akan barang yang dimaksud oleh anggota dan memakan waktu yang lebih sedikit dikarenakan anggota merupakan orang yang berkepentingan sendiri atas barang tersebut.

Anggota juga akan langsung mengetahui fisik barang yang menjadi objek pembiayaan sehingga tidak lagi terdapat keraguan atas barang yang menjadi objek pembiayaan dan KJKS tidak akan mendapat keluhan tentang cacatnya barang karena anggota yang membeli sendiri barang tersebut.

Timbulnya saling percaya diantara pihak KJKS dengan anggota, memberikan kuasa pada orang lain

merupakan bukti adanya kepercayaan kepada pihak lain.

3. Kelebihan & Kekurangan.

Berkaitan dengan masalah syarat-syarat untuk mengajukan pembiayaan murabahah dalam praktek KJKS ini juga kurang sesuai.

Dalam hal ini berkaitan dengan menyerahkan daftar barang dan rincian harga sebelum melakukan pembelian.

Para anggota ketika akan mengajukan permohonan pembiayaan tidak menyertakan daftar barang dan rincian harga. Hal ini mungkin dikarenakan proses yang rumit anggota menginginkan proses yang sederhana dan mudah.

Praktek produk murabahah yang kurang sesuai lainnya adalah nasabah lebih banyak menggunakan untuk konsumtif, padahal murabahah sendiri yaitu membeli barang yang akan dijual pada pihak lain dengan harga lebih tinggi dengan margin yang ditentukan.

Jika produk murabahah digunakan untuk konsumtif itu sama saja pihak KJKS memberi hutang kepada nasabah. Dalam memberikan analisis pembiayaan terhadap karyawan, pihak KJKS Binama tidak menerapkan prinsip 4C (Character, Capacity, Capital, dan Condition) karena yang mengajukan adalah para karyawan sendiri pihak KJKS pun menggunakan prinsip saling percaya dalam merealisasikan pembiayaan.

Karena karyawan menggunakan prinsip saling percaya saja maka terkadang ada masalah yang sering muncul yaitu: ketika bulan ini tidak bisa membayar angsuran, otomatis akan dipotong gaji sebagai ganti angsuran. Akan tetapi terkadang karyawan yang

mengajukan pembiayaan ini meminta untuk tidak dipotong dan diganti di bulan depan, karena itu karyawan KJKS dikabulkanlah permohonannya. Tetapi itu berakibat adanya rasa iri dan tidak beraturannya laporan keuangan KJKS Binama.

Dan tidak sesuai dengan prinsip pembiayaan yang menggunakan prinsip dengan 5C.

Tetapi dengan adanya pembiayaan Karyawan di KJKS Binama ini dapat membantu permasalahan para karyawan. Seperti apabila ada yang memerlukan biaya pernikahan atau renovasi rumah bisa mengajukan pembiayaan di KJKS Binama dengan syarat yang mudah, sehingga para karyawan pun tidak perlu memberikan jaminan hanya perlu dengan adanya SK karyawan yang telah ditentukan sebelumnya.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang penulis lakukan mengenai tentang penerapan produk pembiayaan karyawan Binama melalui akad murabahah di KJKS Binama, dapat disimpulkan bahwa penerapan pembiayaan untuk karyawan adalah pembiayaan KJKS Binama yang ditujukan bagi karyawan tetap dan karyawan kontrak atau kurang dari Binama yang ditujukan bagi karyawan Binama sudah mampu membuat karyawannya sendiri tertarik terhadap produk ini.

Dengan cara memberikan margin yang rendah dan jangka waktu pembiayaan sampai 10 tahun, sehingga karyawan dapat menyesuaikan kemampuan masing-masing dalam pembayaran angsuran pembiayaan.

Sedangkan prosedur untuk produk pembiayaan karyawan Binama persyaratannya tidak terlalu banyak dan bisa mengguankan SK Karyawan sebagai jaminan. Sehingga pelayanannya dapat berjalan dengan cepat dan mudah.

Dalam prakteknya akad murabahah di KJKS Binama Semarang terdapat beberapa hal yang kurang sesuai dengan ketentuan dalam akad murabahah. Salah satunya adalah masalah akad, dalam prakteknya lebih cenderung ke akad murabahah bil wakalah, yang mana pihak KJKS mewakili pembelian barang kepada anggotanya untuk membeli barang tersebut. Pihak KJKS menggunakan akad ini dengan tujuan tolong-menolong di antara sesama manusia.

Proses pembiayaan murabahah bila wakalah menjadi lebih praktis, karena mempermudah pihak KJKS Binama dalam menyediakan barang yang hendak dijadikan objek pembiayaan, tanpa harus mencari supplier penyedia barang yang sesuai dengan yang diinginkan anggota.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil pembahasan, maka saran yang diberikan kepada pihak KJKS Binama dalam penerapan produk pembiayaan bagi karyawan melalui akad murabahah harus memperhatikan karyawan yang masa kerjanya belum memenuhi syarat agar bisa merasakan produk pembiayaan karyawan binama

atau dengan cara memberikan CSR (Coorporate Social Responsibility) atau dana dari qardhul hasan yang telah diperoleh KJKS Binama Semarang untuk membantu karyawan tidak tetap dalam memberikan bantuan atau pembiayaan.

5.3 Penutup

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT atas berkah rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan di Program Diploma Tiga Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

Penulis mengakui bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan kami. Namun hal ini menjadikan pengalaman dan sebuah motivasi bagi penulis dalam menempuh kegiatan-kegiatan akademik lainnya. Semoga Tugas Akhir ini dpaat bermanfaat bagi penulis khususnya bagi orang lain pada umumnya sebagai masukan dan bahan kritikan yang sifatnya membangun di masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman karim, *Bankislam: analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta:IIIT Indonesia, 2003
- Adiwarman karim, *bank islam edisi pertama*, Jakarta:IIIT Indonesia,2003
- Antonio Muhammad Syafi'I, *Bank islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta:Gema Insani Press,2001
- Brosur-brosur produk KJKS Binama Semarang
- Company profile KJKS Binama Semarang
- Karnaen perwataatmadja, *Bank Islam*, Yogyakarta:Dana Bakti Wakaf,1992
- Mervyn K.lewis, *perbankan syari'ah pinsip praktik dan teori*, Jakarta:Serambi, 2000
- Muhammad, *system & prosedur bank syariah*, Yogyakarta:UII Press,2000
- Nurul huda, *lembaga keuangan islam:tinjauan teoritis dan praktis*, Jakarta:Kencana, 2010
- Rahmat hidayat, *efisiensi perbankan syari'ah:teori dan praktik*, Bekasi: Gramata Publishing
- Wangsawidjaja, *pembiayaan bank syari'ah*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2012

CHECK LIST DOKUMEN



NAMA :			
NO. SPP :			
PLAFON :		MU :	

NO	NAMA DOKUMEN	ADA	TIDAK	KETERANGAN
I. PERSYARATAN PEMBIAYAAN				
1	Copy KTP Ybs			
2	Copy KTP Suami/Istri			
3	Surat Permohonan Pembiayaan			
4	Copy Kartu Keluarga (KK)			
5	Slip Gaji terakhir			
6	Copy STNK			
7	Copy BPKB			
8	Gesekan No. Rangka & Mesin			
9	Denah Tempat Tinggal dan Usaha Debitur			
10	Copy Sertifikat			
11	Copy PBB			
12	Copy STTS			
13	Copy IMB			
14	Denah Lokasi Jaminan			
15	Foto Jaminan			
II. ANALISIS PEMBIAYAAN				
1	Form Survey			
2	Lembar Rekomendasi Pendamping Lapangan			
3	Lembar Rekomendasi Kacab / Asisten			
4	Berita acara Pemeriksaan Jaminan			
5	Lembar Persetujuan & Pemutusan Pembiayaan			
III. PERJANJIAN PEMBIAYAAN				
1	Surat Pemberitahuan Pencairan Pembiayaan			
2	Perjanjian Pembiayaan			
3	Daftar Angsuran			
4	Surat Kuasa Menjual			
5	Surat Kuasa Menjaminkan			
6	Surat Persetujuan			
IV. JAMINAN				
1	Tanda Terima Jaminan			
2	Dokumen asli BPKB			
3	Faktur			
4	Kwitansi An. BPKB			
5	Kwitansi An. Debitur			
6	Dokumen asli Sertifikat			
7	Dokumen asli Akta Jual Beli			
8	Dokumen asli Deposito			

Catatan :

Dibuat oleh Admin	Cheker Account Officer	Approval Kepala Cabang	Mengetahui Direktur
Tgl.	Tgl.	Tgl.	Tgl.

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN



No. :
Tgl. :

(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp. Pengajuan : Baru Ulangan Perubahan Take Over

Jangka Waktu : _____

Tujuan Penggunaan (dijelaskan) : _____

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama :	Jenis Kelamin :	<input type="checkbox"/> Laki 2	<input type="checkbox"/> Perempuan
Tempat/Tgl. Lahir :	Status :	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> 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 :
	Jabatan/Pangkat :
	Mulai bekerja sejak :
Telp. : Wilayah : Kode Pos : _____	Alamat Kantor : _____

(Khusus wiraswasta)

SIUP : NPWP : _____

Tgl./Th. Didirikan : _____ Telp. : Wilayah : Kode Pos : _____

DATA KEUANGAN	PINJAMAN LAIN			
---------------	---------------	--	--	--

Penghasilan bersih/bln pemohon : Rp.	Nama Kredit	Jenis Pinjaman/ Kredit Card	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo
Penghasilan bersih/bln suami/istri : Rp.				
Penghasilan tambahan (Jika ada) : Rp.				
Biaya Hidup/Pengeluaran per bulan : Rp.				
Angsuran dari pinjaman lainnya/bln : Rp.				
Angsuran sisa penghasilan bersih : Rp.				

MFI/PYDI

BERITA ACARA PENELITIAN KENDARAAN SEBAGAI JAMINAN PEMBIAYAAN



KJKS BINAMA

No. SPK : _____

NAMA : _____

Usaha : _____

(1 KENDARAAN 1 Formulir pemeriksaan)

Yang Bertanda Tangan Di Bawah Ini, Petugas KJKS Binama Yang Melakukan Pemeriksaan Kendaraan, Dengan Hasil Hasil Penelitian Sebagai Berikut :

1. Jenis Kendaraan : _____
2. Merk : _____
3. Type : _____
4. Tahun Pembujatan : _____
5. Nomor Polisi : _____
6. Nomor Mesin : _____
7. Nomor Rangka/Chasis : _____
8. Warna : _____
9. STNK
 - A. Nomor : _____
 - B. Tanggal Berlaku : _____
10. BPKB
 - A. Atas Nama : _____
 - B. Nomor : _____
 - C. Tanggal Dikeluarkan : _____
11. Pemilik : _____
12. Perlengkapan : _____
13. Asuransi : _____
14. Nilai Pasar : Rp. _____
15. Nilai Taksasi : Rp. _____
16. Keterangan Lain : _____

Telah Diperiksa Dengan Benar, Dan Kendaraan Bersangkutan Dalam Keadaan Baru / Bagus / Sedang / Kurang *)

Kota : _____ Tanggal : _____

Petugas Pemeriksa,

Mengetahui,

Account Officer / Kasubag / Kabag Marketing

Mitra

*) Coret yang tidak perlu

BERITA ACARA PENELITIAN SERTIFIKAT SEBAGAI JAMINAN PEMBIAYAAN



KJKS BINAMA

No. SPP : _____

NAMA : _____

Plafon : _____

(1 SERTIFIKAT 1 Formulir pemeriksaan)

YANG BERTANDATANGAN DIBAWAH INI, PETUGAS LAPANGAN BINAMA YANG MELAKUKAN PEMERIKSAAN SERTIFIKAT, DENGAN HASIL-HASIL PENELITIAN SEBAGAI BERIKUT :

1. NOMER	:	_____
2. STATUS TANAH	:	_____
3. HGB BERAKHIR PADA TANGGAL	:	_____
4. LUAS	:	_____ M ² (PANJANG _____ M LEBAR : _____ M)
5. ATAS NAMA	:	_____
6. DESA, KECAMATAN, PROPINSI	:	_____
7. PBB TAHUN TERAKHIR	:	_____
8. BATAS - BATAS TANAH	:	_____
• UTARA	:	_____
• TIMUR	:	_____
• SELATAN	:	_____
• BARAT	:	_____
9. FASILITAS UMUM YANG ADA	:	PLN / PAM / TELEFON :
10. SARANA ANGGUTAN UMUM	:	_____
11. TERSASAI TANAH DAN BANGUNAN	:	_____
A. TANAH	:	_____ M ²
NILAI NJOP	:	_____
NILAI PASAR WAJAR	:	_____
NILAI TAKSASI	:	_____
B. BANGUNAN	:	_____ M ²
NILAI NJOP	:	_____
NILAI PASAR WAJAR	:	_____
NILAI TAKSASI	:	_____
C. JUMLAH NILAI TAKSASI	:	_____
REKOMENDASI PEMERIKSA	:	_____

Kota : _____ Tanggal : _____

PETUGAS PEMERIKSA

(1) _____
Tanda Tangan dan Nama Terang

(2) _____
Tanda Tangan dan Nama Terang

*) Coret yang tidak perlu



KJKS BINAMA

Nama :

- Denah alamat
- Denah lokasi usaha
- Foto Jaminan

Alamat rumah/Lokasi usaha/Lokasi jaminan*):

U ↑

Nama :

- Denah alamat
- Denah lokasi usaha
- Foto Jaminan

Alamat rumah/Lokasi usaha/Lokasi jaminan*):

U ↑



KJKS BINAMA

HARI :		TGL :		PL :	
Nama				Umur.	
Alamat		KTP :		Telp.	HP.
		Tempat Tinggal :		Telp.	HP.
Status	<input type="checkbox"/> Lajang	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Duda/Janda	<input type="checkbox"/> Cerai	
Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Karyawan	<input type="checkbox"/> Wirawasta	<input type="checkbox"/> PNS	<input type="checkbox"/> Lain-lain	Lama bekerja : th
Alamat Perusahaan				Telp.	
DATA KELUARGA					
Nama Istri/Suami				Umur.	
Pekerjaan		<input type="checkbox"/> Karyawan	<input type="checkbox"/> Wirawasta	<input type="checkbox"/> PNS	<input type="checkbox"/> Lain-lain
Alamat Perusahaan		Telp.			
Tanggung	Anak	Familii	Orangtua	Lainnya	
	Usia Sekolah				
Kondisi Keluarga		<input type="checkbox"/> Harmonis	<input type="checkbox"/> Kurang	<input type="checkbox"/> Tidak	
Gambaran Mentalitas		<input type="checkbox"/> Baik	<input type="checkbox"/> Cukup Baik	<input type="checkbox"/> Kurang Baik	
DATA TEMPAT TINGGAL					
Status	<input type="checkbox"/> Milik Sendiri	<input type="checkbox"/> Milik Keluarga	<input type="checkbox"/> Kontrak/Sewa	<input type="checkbox"/> Lain-lain	
Bangunan	<input type="checkbox"/> Permanen	<input type="checkbox"/> Semi permanen	<input type="checkbox"/> Papir	<input type="checkbox"/> Lainnya	
Lama Tinggal	thn	lokasi	<input type="checkbox"/> Mudah dicari	<input type="checkbox"/> Sulit dicari	
DATA KEKAYAAN					
Asset	Rumah	Tanah	Mobil	Motor	Furniture (Lkp/Tdk lkp)
Jumlah					Televisi (..... Inch)
Taksiran (75%)	Rp	Rp	Rp.	Rp.	Radio/Tape <input type="checkbox"/>
Bukti Pemilikan	No.	No.	No.	No.	VCD <input type="checkbox"/>
HM/HGB/BPKB	Luas	Luas	No. Fot	No. Fot	Lemari Es <input type="checkbox"/>
	an	an	an	an	AC <input type="checkbox"/>
					lainnya
DATA PENGHASILAN			PENGELUARAN PERBULAN		
Karyawan/PNS		Wirawasta		1. Pengeluaran tetap	
1. Penghasilan Tetap		Omset Usaha		Makan	Rp.
Pemohon	Rp.	Perhari/minggu/bln	Rp.	Transport	Rp.
Suami/Istri	Rp.	Pembelian		Sekofah	Rp.
2. Penghasilan Tambahan		Perhari/minggu/bln		Listrik	Rp.
Pemohon	Rp.	Keuntungan Kotor	Rp.	Telepon	Rp.
Suami/Istri	Rp.	Biaya Usaha		PAM/Air	Rp.
3. Lain-lain		Tenaga Kerja		2. Angsuran Lain	Rp.
		Transportasi	Rp.	3. Angsuran	Rp.
		Listrik	Rp.	4. Lain-lain	Rp.
		Telp.	Rp.	5.	Rp.
		By. Usaha lain	Rp.	6.	Rp.
Total Penghasilan	Rp.	Keuntungan bersih	Rp.	Total Pengeluaran	Rp.
				Penghasilan Bersih	Rp.
				Angsuran	Rp.

SURAT PERSETUJUAN SUAMI / ISTRI / ORANG TUA / ANAK



Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Sebagai suami/istri/orang tua/anak *) dengan ini memberikan persetujuan kepada suami/istri/orang tua/anak *) saya :

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Untuk melakukan tindakan-tindakan sebagaimana disebutkan di bawah ini :

1. Mengajukan /mendapat Fasilitas Pembiayaan untuk dari KJKS BINAMA sebesar dengan jaminan :

➤ Kendaraan

- Jenis :
- Atas nama :
- Merk :
- Type :
- Th Pembuatan :
- No. Pol :
- No. Mesin :
- No. Rangka :
- Warna :

➤ Sertifikat

- Nomer :
- Status Tanah :
- Atas nama :
- Luas :
- Desa :
- Kec :
- Kab :
- Propinsi :
- Lain-lain :

2. Untuk keperluan diatas saya bertanggung jawab atas kelancaran dan resiko pembiayaan hingga lunas. Demikian Surat Persetujuan ini dibuat dengan sebenarnya dan tidak akan berakhir oleh sebab apapun juga kecuali seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian Pembiayaan tersebut telah lunas seluruhnya.

.....
Yang memberi persetujuan,

(.....)

*) Coret yang tidak perlu
BNM/F/PP/14

Tabel Produk Pembiayaan KJKS BINA MA

NO	JENIS PEMBIAYAAN	AKAD	TUJUAN	MARGIN	BY. ADM.
1	Crisya Idaman	Murabahah	Untuk Pembelian Rumah baru/second	1.15%	2%
			Untuk take over pembiayaan kepemilikan rumah dari lembaga lain		
2	Kepermilikan Tanah (KPT)	Murabahah	Untuk pembelian tanah kavling	1.25%	2%
3	Barang Modal Kerja	- Murabahah - Mudharabah	Untuk membiayai kebutuhan modal kerja	1.50%	1.50%
4	Kepermilikan Kendaraan Bermotor (KPKB)	Murabahah	a. Untuk pembelian kendaraan jenis mobil baik baru maupun second	1.50%	1.70%
			b. Untuk pembelian kendaraan jenis motor baik baru maupun second		
5	Multijasa	Ijarah Multijasa	Untuk membiayai kebutuhan akan suatu jasa	1.50%	1.50%
			(By. Kesehatan, By. Pendidikan, By. Pernikahan, By. Umroh dll)		
6	Serba-Serbi	Murabahah	Untuk memenuhi kebutuhan serbaguna yang bersifat konsumtif dan produktif (renovasi rumah, beli laptop, kulkas, HP mebel dll)	1.70%	1.70%
7	Karyawan	Murabahah	Untuk membiayai kebutuhan serbaguna yang bersifat jasa/manfaat	1%	0.50%

TARBIAH

Tabungan Arisan Berhadiah



Didasarkan atas akad *Wadiah Yadhamenah*, Adalah akad antara dua pihak, satu pihak yang menitiokan dana memberikan ijin kepada pihak yang dititipi dapat memanfaatkan dana yang dititipkan

*) merk dan warna tidak mengikat

Keutamaan

Setiap rekening yang keluar pada saat pembukaan arisan berhak memperoleh hadiah-hadiah berupa uang maupun barang.

Bila Nomor rekening Anda keluar saat pembukaan arisan dan berhak atas Dana Arisan, Anda tidak perlu membayar setoran lagi, karena kelebihan uang dari saldo Tarbiah, Anda adalah hadiah dari kami. Dan Anda masih berkesempatan memperoleh hadiah Istimewa dan hadiah Hiburan.

Anda dapat mempunyai lebih dari satu rekening Tarbiah sehingga kesempatan mendapatkan hadiah lebih besar.

Dapat dijadikan simpanan jangka panjang yang aman, karena pencairan Tarbiah hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.

Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ke tempat tujuan Anda.

Ketentuan dan syarat Pembukaan Rekening TARBIAH

- Penyimpan perorangan
- Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP / SIM)
- Setoran awal dan selanjutnya sesuai ketentuan
- Hanya rekening aktif yang berhak ikut pada pembukaan Tarbiah bulanan



KJKS BINAMA



SIRELA SIMPANAN SUKARELA LANGGAR

Didasarkan atas akad *Mudhabarabah*.
Adalah akad antara dua pihak, satu pihak sebagai *Shahibul Maal* (penyedia modal), dan pihak lain sebagai *Mudharib* (pengelola modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan *nisbah* yang telah disepakati.

Keutamaan

- Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu - waktu.
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- Layanan jemput bola, oleh petugas kami ke tempat anda.
- Sebagai salah satu prasyarat, pembiayaan di BINAMA.
- Bebas biaya administrasi bulanan.
- Bagi hasil menarik.

binama
koperasi syariah

Simulasi penghitungan bagi hasil :

Misal saldo rata - rata Sirela Pak Haydar 1 Juta
Total dana 1 milyar
Pendapatan KJKS BINAMA 25 juta
Nisbah Bagi Hasil Sirela 28% : 72%

Maka penghitungan bagi hasil Sirela Pak Haydar sebagai berikut :

= $\frac{\text{Saldo Sirela Pak Haydar}}{\text{Total Dana di BINAMA}} \times \text{Pendapatan} \times \text{Nisbah}$

$$= \frac{\text{Rp } 1.000.000,-}{\text{Rp } 1.000.000.000,-} \times \text{Rp } 25.000.000,- \times 28\%$$
$$= \text{Rp } 7.000,-$$

Maka bagi hasil yang diperoleh Pak Haydar adalah Rp 7000,-

Ketentuan dan syarat pembukaan rekening s'irela

- Penyimpanan perorangan/lembaga
- Mengisi permohonan pembukaan rekening simpanan
- Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM)
- Setoran awal minimal Rp 25.000,-
- Setoran selanjutnya minimal Rp 2000,-

HADIAH
UTAMA
1 Unit Motor
Vanó Techno
125 (OTR)



Didasarkan atas akad **Mudharabah**,
 Adalah akad antara dua pihak, satu pihak sebagai **Shahibul Maal**
 (penyedia modal) dan pihak lain sebagai **Mudharib** (pengelola modal).
 Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah
 disepakati

SISUKA

Simpanan Sukarela Berjangka

Keutamaan

- Sebagai sarana investasi jangka panjang
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di KJKS BINAMA
- Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ke tempat tujuan Anda
- Jangka Waktu beragam dan bagi hasil kompetitif serta menguntungkan
 - 3 bulan = 45% : 55%
 - 6 bulan = 50% : 50%
 - 12 bulan = 55% : 45%

Simulasi Penghitungan bagi hasil :

Misal Sisuka Pak Ahmad dengan jangka waktu 6 bulan sebesar 1 juta,
 Total dana 1 Milyar. Pendapatan KJKS BINAMA 25.000.000,-
 Nisbah Bagi Hasil Sisuka 50% : 50%
 Maka penghitungan bagi hasil Sisuka Pak Ahmad adalah :

$$= \frac{\text{Saldo Sisuka Pak Ahmad}}{\text{Total Dana di BINAMA}} \times \text{Pendapatan X Nisbah}$$

$$= \frac{\text{Rp } 1.000.000,-}{\text{Rp } 1.000.000.000,-} \times \text{Rp } 25.000.000,-$$

$$= \text{Rp } 12.500,-$$

Maka bagi hasil yang diperoleh Pak Ahmad adalah Rp 12.500,-

Ketentuan dan syarat Pembukaan Rekening SISUKA

- Penyimpan perorangan / lembaga
- Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP / SIM)
- Setoran awal minimal Rp 1.000.000,-



binama
 koperasi syariah

TASAQUR

Tabungan Persiapan Qurban

Didasarkan atas akad **Mudharabah**.

Adalah akad antara dua pihak, satu pihak sebagai Shahibul Maal (penyedia modal) dan pihak lain sebagai Mudharib (pengelola modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati.

Keutamaan:

- Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
- Penarikan simpanan dilakukan secara periodik satu tahun sekali yaitu pada bulan Dzulhijah
- Peruntukan khusus sebagai dana untuk melaksanakan ibadah qurban
- Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ketempat tujuan Anda
- Nisbah bagi hasil = 28%:72%
- Bebas biaya administrasi bulanan

Simulasi Penghitungan bagi hasil:

Misal saldo rata-rata Tasaqur Pak Rakhmadi 1 Juta, total dana 1 Milyar, pendapatan KJKS BINAMA 25 Juta, nisbah bagi hasil Tasaqur 28%:72%
Maka penghitungan bagi hasil Tasaqur Pak Rakhmadi sebagai berikut:

= $\frac{\text{Saldo Tasaqur Pak Rakhmadi}}{\text{Total Dana di BINAMA}} \times \text{Pendapatan} \times \text{Nisbah}$

= $\frac{\text{Rp. 1.000.000,-}}{\text{Rp. 1.000.000.000,-}} \times \text{Rp. 25.000.000,-} \times 28\%$

= Rp. 7000,-

Maka bagi hasil yang diperoleh Pak Rakhmadi adalah Rp. 7.000,-

**HADIAH
UTAMA**
2 EKOR KAMBING



- Penyimpan perorangan/lembaga
- Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP / SIM)
- Setoran awal minimal Rp. 25.000,-
- Setoran selanjutnya minimal Rp. 2.000,-

binama
koperasi syariah