

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

#### **A. Prosedur Pembiayaan Murabahah**

1. Proses pengajuan
  - Persyaratan Administratif<sup>66</sup>
    - 1) Foto Copy KTP dan Menunjukkan Aslinya.
    - 2) Foto Copy Kartu Keluarga dan Menunjukkan Aslinya.
    - 3) Foto Copy Surat Nikah dan Menunjukkan Aslinya.
    - 4) Foto Copy Rekening listrik
    - 5) Foto Copy Surat-surat resmi yang berkekuatan hukum dari barang/benda yang akan dijadikan jaminan serta menunjukkan aslinya (Sertifikat Tanah, BPKB).
    - 6) Foto Copy NPWP, TDP, SIUP dan Menunjukkan Aslinya bila lembaga usaha berbadan hukum.
    - 7) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang ditanda tangani oleh pemohon dan pihak istri/suami/wali/ahli waris.
    - 8) Daftar Gaji bila pegawai, daftar penghasilan bila wiraswasta atau laporan Laba Rugi dan Neraca bila lembaga usaha berbadan hukum.

---

<sup>66</sup>Company Profile Of BMT Walisongo Semarang

- 9) Agunan mutlak harus dalam kepemilikannya atau hak miliknya dengan ditunjukkan oleh bukti surat kepemilikannya yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan memiliki kekuatan hukum yang berlaku.
  - 10) Bila agunan menggunakan miliknya pihak lain, harus ada surat pernyataan/Kuasa yang memiliki kekuatan hukum yang sah dari pemiliknya.
- Persyaratan Non-Administratif
- 1) Pengajuan pembiayaan tidak boleh diwakilkan atau di atasnamakan.
  - 2) Pemohon harus memahami jenis akad financing yang mau diambil beserta ketentuan-ketentuannya.
  - 3) Pemohon harus berada dalam jangkauan wilayah kerja dari Kantor yang bersangkutan
  - 4) Pemohon tidak sedang/masih memiliki tanggungan hutang
2. Proses pengecekan
- a. Survey Pembiayaan<sup>67</sup>

Survey dilakukan dimaksudkan untuk dapat mengumpulkan data-data objektif dari calon debitur

---

<sup>67</sup>Company Profile Of BMT Walisongo Semarang

sebagai bahan analisa kelayakan dan pemberian keputusan financing.

Tahap kegiatan survey mutlak dilakukan dalam proses pemberian financing untuk menggali data bahan analisa tentang 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition, Collateral*), dan 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*).

Analisis 5C yang disebutkan diatas diantaranya adalah:

- (a) **Character** yakni kepribadian, prilaku, adat istiadat serta sifat dari calon debitur. Dalam hal ini perlu juga mendapat perhatian tentang reputasi pribadi, kebiasaan hidup, apakah pemboros, penjudi dan sebagainya.
- (b) **Capacity**, yakni tingkat kebutuhan financing secara objektif dan tingkat kemampuan debitur dalam mengembalikan financing yang diproyeksikan dengan kapasitas usahanya.
- (c) **Capital**, yakni struktur permodalan usaha calon debitur yang bisa menjamin sampai seberapa jauh ia mampu membayar dan seberapa besar ia perlu mendapatkan tambahan modal.
- (d) **Condition**, yakni keadaan yang berada diluar struktur kendali kekuasaan calon debitur

misalnya adanya resesi, sifat persaingan, musiman dan sebagainya, apakah usahanya sedang berkembang atau sedang bermasalah dan menurun kinerja yang kesemuanya perlu dipertimbangkan sebelum pembiayaan diberikan.

- (e) **Collateral**, yaitu suatu jaminan yang diberikan oleh calon penerima kepada BMT

Analisis 5P diantaranya adalah:

- (a) **Party** yaitu pembiayaan tersebut akan digunakan untuk membiayai kegiatan usaha di sektor/bidang apa? Apakah Sektor/bidang usaha tersebut untuk sekarang dan ke depan memiliki prospek yang baik?
- (b) **Purpose** yaitu pembiayaan tersebut sebenarnya akan digunakan untuk apa? Apakah untuk kegiatan konsumtif atau produktif, apakah usaha itu legal dan halal, untuk jangka panjang atau jangka pendek, untuk modal kerja, pembelian bahan baku, alat produksi, pengemasan, ekspedisi, atau untuk apa?
- (c) **Payment** yaitu kemampuan pengusaha yang dibiayai/debitur melalui kapasitas usahanya

mampu membayar kembali pembiayaannya sesuai dengan jadwal dan plafonnya.

(d) **Profitability** yaitu seberapa besar tingkat keuntungan yang akan dihasilkan atau diperoleh dari usaha tersebut, menguntungkan atau tidak, tingkat keuntungannya rational atau tidak, apakah keuntungan tersebut dapat dihasilkan secara konstan atau fluktuatif dan tidak pasti, dsb.

(e) **Protection** yaitu apakah usaha yang akan dibiayai dilindungi oleh sistem tata niaga, undang-undang, peraturan Pemerintah, apakah diasuransikan, apakah pembiayaan ini yang bersangkutan bersedia dinotariskan, diasuransikan serta bersedia menyediakan jaminan/agunan? Sehingga pembiayaan yang akan diberikan terlindungi, aman dan terminimalisasi resikonya.

- Prosedur survey

1. Dilakukan setelah persyaratan administrasi lengkap
2. Verifikasi data ke Kantor Desa/Kelurahan tentang nama, alamat, asal-usul dan status kependudukannya dan tempat tinggalnya

3. Survey ke rumahnya sesuai dengan alamat yang diberikan
  4. Survey lingkungan yaitu mencari data dari bebarapa tetangga
  5. Survey ke tempat usaha atau tempat pembelian barang yang mau dijadikan objek pembiayaan
  6. Survey atas barang atau harta yang akan dijadikan jaminan
  7. Hasil survey diserahkan kepada Ketua Komite pembiayaan
- b. Analisa pembiayaan<sup>68</sup>

Tujuannya adalah untuk menyediakan sarana analisa yang mantap dan efisien dalam rangka pengambilan keputusan yang sehat. Analisa Financing mutlak dilakukan untuk mengetahui secara objektif hal-hal berikut:

- a. Tingkat kelayakan kegiatan usaha atau objek ekonomi untuk dibiayai
- b. Seberapa besar plafon pembiayaan itu layak diberikan
- c. Jenis akad yang tepat untuk diberikan
- d. Jangka Waktu yang sesuai
- e. Metode pengembalian yang sesuai

---

<sup>68</sup>Company Profile Of BMT Walisongo Semarang

- f. Besarnya angsuran yang sesuai
  - g. Besarnya Nisbah Bagi hasil atau Margin Markup
  - h. Besarnya Biaya administrasi, dsb.
- c. Komite pembiayaan

Komite pembiayaan adalah suatu Lembaga yang berwenang untuk memberikan persetujuan suatu permohonan fasilitas pembiayaan dari anggota/calon anggota.

Keputusan-keputusan yang diambil oleh Komite pembiayaan ini antara lain :

- a. Memberikan persetujuan terhadap proposal yang diajukan
  - b. Memberikan persetujuan dengan bersyarat atau catatan yang harus dipenuhi terlebih dahulu terhadap proposal yang diajukan
  - c. Menolak proposal yang diajukan
3. Pencairan<sup>69</sup>
- a. Proses pencairan
    - a) Penandatanganan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan
    - b) Penandatanganan Surat Tanda Terima Jaminan
    - c) Pembacaan Akad (sighot)

---

<sup>69</sup> Wawancara dengan Ibu Puji Sri Rejeki pada tanggal 18 April 2016

- d) Ijab Qobul
- e) Realisasi
- b. Melakukan Sejumlah Pembayaran, seperti :
  - 1) Biaya administrasi sebesar 3% dari plafon pembiayaan
  - 2) Asuransi
  - 3) Materai
- c. Melakukan Penyerahan Jaminan
- d. Jaminan disimpan oleh pihak BMT
- e. Nasabah dipersilahkan mengambil uang di Teller
- 4. Analisa prosedur pembiayaan murabahah

Salah satu akad pembiayaan yang ada di BMT Walisongo Semarang adalah pembiayaan Murabahah (MBA). Dalam pembiayaan murabahah yang berkaitan dengan hal pencairan, BMT Walisongo hanya menyediakan uang dan tidak menyediakan barang. Dalam praktiknya, jika anggota ingin mengajukan pembiayaan murabahah ke BMT walisongo, anggota sudah mempunyai uang muka dan BMT membayar sebagiannya kemudian anggota membayar angsuran perbulannya ke BMT Walisongo. Dan anggota membeli barang sendiri kemudian BMT hanya menyediakan uangnya.

BMT tidak sepenuhnya percaya terhadap nasabah apakah barang tersebut telah dibeli oleh anggota dan

BMT tetap mengecek bahwa barang yang dibiayai benar di beli oleh anggota, yaitu dengan cara anggota menunjukkan faktur pembelian (nota) barang yang diajukan untuk pembiayaan. Hal ini untuk menghindari kemungkinan barang tidak dibeli dengan uang tersebut.

## **B. Perhitungan Margin<sup>70</sup>**

Sebelum pihak BMT Walisongo menentukan besarnya margin yang di berikan kepada anggota, perlu menganalisis terlebih dahulu apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi besar kecilnya margin pembiayaan, diantaranya:

### **1. Jumlah Pinjaman**

BMT Walisongo memberikan pinjaman pembiayaan kepada anggota dengan plafond yang di ajukan oleh anggota dan disepakati oleh pihak BMT. Karena semakin besar jumlah pembiayaan yang diberikan dan jangka waktu semakin lama maka semakin banyak margin yang akan di bayarkan.

### **2. Kemampuan Membayar**

Dalam hal tersebut menjadi pertimbangan bagi pihak BMT Walisongo mengenai ketentuan dalam memberikan pembiayaan kepada anggota, karena

---

<sup>70</sup>Wawancara dengan Ibu Puji Sri Rejeki pada tanggal 18 April 2016

dinilai dari kemampuan anggota dalam membayar angsuran kepada BMT. Dalam hal pendapatan dan pengeluaran anggota. Jika anggota mempunyai hutang dan diketahui bahwa anggota macet ataupun lancar di lembaga keuangan lain, maka pihak BMT akan menganalisis tersendiri terhadap anggota mengenai seberapa besar jumlah pinjaman yang diberikan serta margin yang diberikan.

### 3. Jangka Waktu

Jika jangka waktu mengangsur jumlah pembiayaan yang di ambil anggota semakin lama, maka margin yang akan dibayar akan semakin banyak, dan jika jangka waktu mengangsur jumlah pembiayaan yang diambil anggota dalam jangka waktu pendek maka margin yang dibayarkan anggota tidak terlalu banyak.

### 4. Pendapatan

Mempengaruhi ketentuan dalam memberikan pembiayaan dan margin yang diberikan kepada anggota. Apabila anggota mengajukan pembiayaan ke BMT, maka BMT harus mengetahui terlebih dahulu berapa besar pendapatan yang diperoleh anggota setiap bulan sehingga dari situlah BMT bisa menentukan seberapa pembiayaan, jangka waktu, serta margin yang di tentukan.

## 5. Loyalitas

Dari pihak BMT walisongo memprioritaskan terhadap anggota yang loyal dan di percaya BMT, hal tersebut dapat dilihat dari aktifnya anggota terhadap BMT. Contohnya dalam hal menabung, anggota sering menabung, dari situ memberikan kepercayaan BMT terhadap anggotanya sehingga BMT memberikan pinjaman dengan margin dapat di negoisasi.

Sebagai contoh Bapak Ahmad ingin memiliki sebuah motor untuk digunakan transportasi usahanya. Ia hanya mempunyai uang Rp 3.000.000,- kemudian Bapak Ahmad mengajukan pembiayaan murabahah guna membeli sepeda motor dengan harga sebesar Rp 13.000.000. Pak Ahmad mengajukan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo sebesar Rp 10.000.000 dengan margin pembiayaan 1,7% sesuai dengan kesepakatan antara Bapak Ahmad dengan BMT Walisongo dalam jangka waktu 12 bulan. Berapa angsuran perbulan yang dibayarkan bapak Ahmad?

Perhitungan:

Angsuran Perbulan yang harus di bayar bapak Ahmad

Angsuran Pokok = Plafond : Jangka Waktu

$$\text{Rp } 10.000.000 : 12 \text{ bulan} = 833.333,-$$

Pembayaran Margin = Margin x Angsuran Pokok

$$1,7 \% \times 833.333 = 14.166,-$$

$$\text{Cadangan Resiko} = 1\% \times \text{Rp } 10.000.000 = \text{Rp } 100.000,-$$

$$\text{Total Angsuran} = \text{Angsuran Pokok} + \text{Pembayaran Margin} + \text{Cadangan Resiko}$$

$$\text{Rp } 833.333 + \text{Rp } 14.166 + \text{Rp } 100.000 = \text{Rp } 947.499,-$$

Jadi, total angsuran yang harus dibayar pak Ahmad setiap bulan selama 1 tahun sebesar Rp 947.499,-.

Dari perhitungan margin pembiayaan murabahah pada BMT Walisongo Semarang, menurut analisa penulis dapat disimpulkan bahwa pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan dengan sistem jual beli dengan menjual barang yang harganya ditambah dengan margin. Margin yang diberikan pada BMT Walisongo Papandayan ditentukan dalam prosentase-prosentase yang diberikan yaitu antara 1,5% sampai 2% selama tidak memberatkan nasabah.

Angsuran yang digunakan oleh BMT Walisongo menggunakan angsuran flat yaitu angsuran pembayaran yang dibayarkan nasabah, mulai bulan pertama sampai bulan akhir tetap sama. Angsuran yang dibayar oleh anggota setiap bulan ke BMT Walisongo meliputi angsuran pokok, margin, dan cadangan resiko. Pembayaran cadangan resiko guna untuk menanggung cadangan jika anggota terlambat membayar angsurannya perbulan maka pembayaran cadangan resiko tersebut tidak akan dikembalikan kepada anggota, akan tetapi jika anggota membayar angsuran dinyatakan lancar, maka pembayaran cadangan resiko yang dibayarkan oleh anggota

setiap bulan tersebut akan dikembalikan oleh anggota jika pembayaran angsuran pembiayaan sudah dinyatakan lunas. Di BMT Walisongo Semarang dalam pembayaran angsuran, anggota diberitahu baki debet (sisa pinjaman) yang belum dilunasi, hal tersebut sangat membantu anggota untuk mengetahui sisa pinjaman yang belum dibayar oleh anggota. Dan jika anggota ingin melunasi angsurannya sebelum jatuh tempo, anggota hanya membayar sisa pinjaman ditambah dengan margin pada bulan tersebut.

Dalam penentuan besarnya jumlah margin yang harus dibayar, BMT menganalisis terlebih dahulu data-data yang diberikan oleh anggota. Dan BMT Walisongo akan menganalisis karakter calon anggota yang akan dibiayai dengan cara bertanya-tanya kepada tetangga calon anggota. Anggota yang sudah loyal kepada pihak BMT sering mengambil pembiayaan dan dinyatakan lancar dalam mengangsur, akan diringankan marginnya yaitu 1,5%.