

BAB IV

PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK MODAL USAHA DI KJKS BMT BINAMA SEMARANG

A. Mekanisme Pembiayaan Murobahah Modal Usaha di KJKS BMT Binama Semarang

Pembiayaan modal di KJKS Binama Semarang adalah sebuah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal usaha atau modal investasi yang digunakan usaha untuk pemenuhan barang dagangan, penambahan bahan baku produksi, dan pembelian alat-alat kerja.¹

Pembiayaan modal usaha yang ditetapkan oleh KJKS Binama Semarang memiliki 2 akad yaitu akad mudharabah (bagi hasil), dan akad murabahah (jual beli). Akan tetapi pada kenyataannya hanya produk pembiayaan modal usaha yang berakad murabahahlah yang sering digunakan. Kenapa produk pembiayaan modal usaha yang berakad murabahah ini yang sering digunakan? Pihak Binama yang diwakili oleh Ibu Ida menjelaskan bahwa sebagian besar penyimpulan dari proses negosiasi antara CS dengan nasabah/anggota mengarahkan nasabah dengan fasilitas pembiayaan yang berakadkan murabahah saat pengajuan pembiayaan. Disamping itu

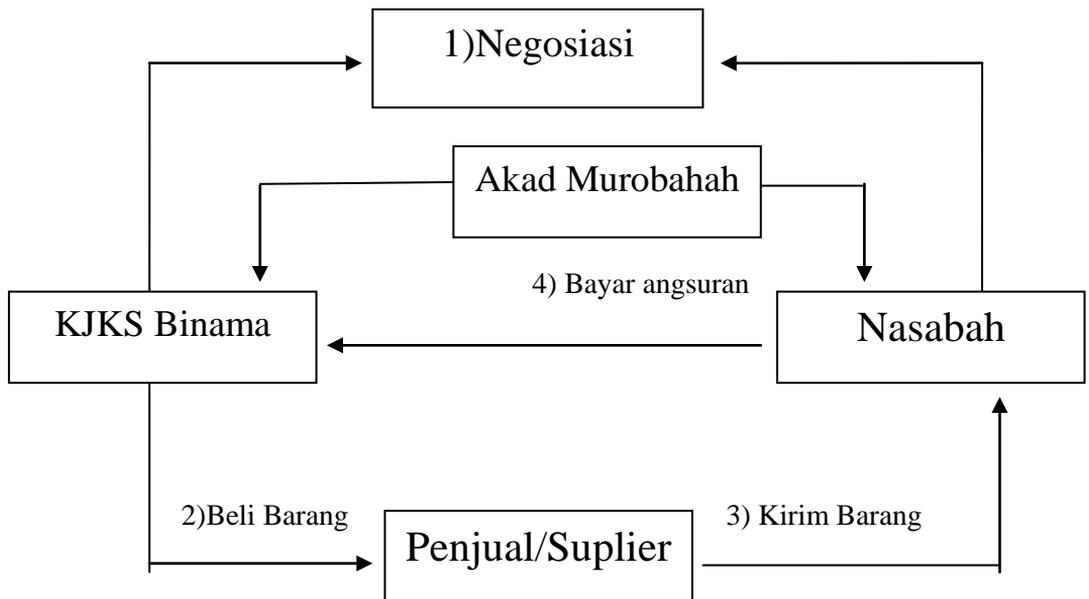
¹ Wawancara dengan Ibu Aulia Costumer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.20 WIB.

kekurangan SDM (karyawan) juga menjadi kendala dalam mengembangkan pembiayaan modal usaha dengan akad mudharabah.²

Sebagai lembaga keuangan non bank KJKS BMT Binama Semarang selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan kepada calon anggota. Proses analisa yang baik juga akan menghasilkan anggota yang baik yang mampu memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembiayaan. Hal yang perlu diperhatikan dalam memberikan pembiayaan modal usaha kepada calon anggota adalah melihat prospek usaha yang dimiliki oleh anggota, usaha yang dikerjakan juga usaha yang penghasilannya tetap setiap bulannya. Usaha yang baik adalah usaha yang mempunyai prospek kemas depan yang cerah. Pembiayaan dengan akad murabahah adalah pembiayaan berupa transaksi jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati para pihak (penjual dan pembeli). Secara sederhana, mekanisme

²Wawancara dengan Ibu Ida Panca Sriani Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 3 Mei 2016 pukul 9.30 WIB.

pendanaan dengan akad murabahah dapat dilihat seperti berikut:³



³Wawancara dengan ibu Ida Panca Sriani Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 3 Mei 2016 pukul 9.30 WIB.

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli murabahah:

1. Ada tiga pihak yang terkait yaitu:
 - a Pemesan(nasabah)
 - b Penjual barang
 - c Lembaga keuangan
2. Ada dua akad transaksi yaitu:
 - a Akad dari penjual barang kepada lembaga keuangan.
 - b Akad dari lembaga keuangan kepada pemesan.
3. Ada tiga janji yaitu:
 - a Janji dari lembaga keuangan untuk membeli barang.
 - b Janji mengikat dari lembaga keuangan untuk membeli barang untuk nasabah.
 - c Janji mengikat dari pemohon (nasabah) untuk membeli barang tersebut dari lembaga keuangan.

Dalam konteks pelaksanaannya di bank syariah, maka nasabah (*customer*) sebagai pemesan barang kepada pihak bank, bank sebagai pembeli dan membayarnya kepada pihak *supplier*, kemudian pihak bank menyerahkan barang pesanan nasabah dengan tingkat margin yang telah disepakati ketika

akad, lalu nasabah membayar harga barang kepada pihak bank secara tunai atau pun kredit/ cicilan.

Ada beberapa cara pelunasan di KJKS Binama Semarang yaitu:

Pertama, menggunakan angsuran reguler yaitu dengan cara mengangsur setiap bulan sesuai dengan jumlah yang ditetapkan oleh KJKS selama jatuh tempo. Kedua, yaitu dengan cara musiman dimana jangka waktu yang ditentukan selama 6 bulan dengan perpanjangan maksimal 3 kali. Sistem angsurannya adalah setiap bulan mitra mengangsur sejumlah nisbah bagi hasil yang ditetapkan dan setelah jatuh tempo pada bulan ke- 6 mitra memberikan nisbah jumlah hasil ditambah dengan pokok. Besarnya margin yang diberikan ditentukan oleh komite pembiayaan. Margin yang berlaku saat ini adalah:

1. Apabila plafon pembiayaan 1 juta sampai dengan 150 juta margin minimal 1.5% flat atau margin minimal 2.10% efektif untuk pembiayaan dengan jangka waktu , 1 tahun.
2. Lebih dari 150 juta sampai dengan 1 miliar margin minimal 1.25% flat atau margin minimal 2.10% efektif untuk pembiayaan dengan jangka waktu , 1 tahun.

3. Lebih dari 1 miliar minimal margin 1.2% flat atau margin minimal 2.10% efektif untuk pembiayaan dengan jangka waktu < 1 tahun.⁴

Keunggulan dari produk pembiayaan modal usaha di KJKS Binama Semarang yang ditawarkan ini adalah:

- a Proses lebih cepat.
- b Persyaratan mudah.
- c Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian.
- d Plafon pembiayaan 80% dari harga jaminan.
- e Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.
- f Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor.⁵

Tata cara atau prosedur pengajuan pembiayaan modal usaha di KJKS Binama Semarang sama dengan Prosedur yang umum digunakan untuk Lembaga keuangan syariah yang berbentuk bank maupun non bank yang lain. Anggota/nasabah yang akan melakukan pembiayaan terlebih dahulu harus mengikuti prosedur-prosedur yang di tetapkan di Binama

⁴ Modul binama

⁵ Modul binama

adapun mekanisme pengajuan pembiayaan dengan tahapan sebagai berikut:⁶

- a Calon anggota secara langsung datang ke kantor KJKS Binama untuk melakukan pengajuan pembiayaan.
- b Customer service (CS) menanyakan keperluan calon anggota, sekaligus menanyakan kepada calon anggota dari mana tahu KJKS BMT Binama. Kemudian calon anggota melakukan negoisasi tentang keperluan yang akan dilakukan calon anggota dan Coustemer Service akan memberikan solusi tentang produk pembiayaan yang tepat yang sesuai dengan kebutuhan calon anggota.
- c Calon anggota mengisi sebuah formulir pembiayaan yang berisikan tentang:

Pertama, adalah data seputar permohonan pembiayaan yang berisi: jumlah pembiayaan yang diajukan, jenis pengajuan (baru, ulangan, perubahan, takeover), jangka waktu, dan tujuan penggunaan dana pembiayaan.

⁶ Wawancara dengan ibu Aulia Customer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.20 WIB.

Kedua, data pribadi pemohon yang meliputi: nama, tempat tanggal lahir, no. KTP/SIM, NPWP, jenis kelamin, status, jumlah tanggungan, alamat tinggal sekarang, telp, status tempat tinggal.

Ketiga, data pekerjaan yang diisi dengan : nama perusahaan, bidang usaha, jabatan/pangkat, mulai bekerja sejak, alamat kantor, dan telepon. Bagi yang memiliki usaha sendiri (wiraswasta) mencantumkan SIUP, NPWP, tanggal/tahun berdiri.

Keempat, , data suami/istri yang memuat tentang: nama, TTL, jenis pekerjaan, nama perusahaan, jabatan, mulai bekerja, alamat kantor (jika suami/istri memiliki pekerjaan).

Kelima, data keuangan yang mencakup informasi tentang: penghasilan bersih/bulan pemohon, penghasilan bersih/bulan suami/istri, penghasilan lainnya (jika ada), biaya hidup/pengeluaran perbulan, angsuran dari pinjaman lainnya/bulan (jika ada), dan sisa penghasilan bersih.

Keenam, tanggungann pinjaman pada lembaga keuangan lainnya yang berisi tentang nama kredit/pembiayaan, jenis pembiayaan/kredit card, jumlah pinjaman, jatuh tempo.

Ketujuh, akan meninformasikan data kekayaan yang mencakup: jenis kekayaan (rumah, tanah, mobil, atau motor), jumlah kekayaan, lokasi/merk kendaraan, nilai kekayaan).

Kedelapan simpanan/rekening di bank yang berisi tentang: nama bank, jenis simpanan, a/n, nomor.

Kesembilan, , data jaminan yang berisi tentang: jenis jaminan, alamat jaminan, telepon, harga taksiran, status jaminan, nama pemilik jaminan, hubungan dengan peminjam, alamat pemilik jaminan,

Kesepuluh atau yang terakhir, adalah referensi berupa specimen dari pemohon dan suami/istri pemohon sebagai bukti keabsahan data yang masuk.⁷

d Nasabah/anggota melampirkan dokumen pendukung seperti :

- 1) FC KTP suami istri (FC KTP pemohon 3 lembar).
- 2) FC kartu keluarga.
- 3) Rekening listrik, telepon, PAM.
- 4) FC rekening tabungan 6 bulan terakhir.

⁷ Wawancara dengan ibu Aulia Customer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.20 WIB.

- 5) Slip gaji 3 bulan terakhir.
 - 6) FC BPKB dan STNK atau.
 - 7) FC sertifikat, PBB, akta jual beli, STTS.
- e Penilaian atau analisis yang biasanya di kerjakan oleh kepala cabang KJKS Binama Semarang apabila nialainya dibawah 25 juta dan apabila lebih dari 25 juta pihak yang berhak menganalisis adalah komite pembiayaan di kantor pusat Binama Semarang.
- f Prosedur selanjutnya adalah peninjauan lokasi (on the spot) yang dilakukan untuk melakukan:
- 1) Wawancara kepada nasabah/anggota, secara langsung dengan nasabah ataupun dengan cara mewawancarai orang disekitar lingkungan nasabah seperti: tetangga, ketua RT/RW dan sebagainya.
 - 2) Investigasi terhadap usaha dan jaminan yang diagunkan.
 - 3) Mencatat berita acara penelitian jaminan (baik berupa sertifikat ataupun kendaraan).⁸
- g Wawancara dan peninjauan lokasi Kedua, Hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam

⁸ Wawancara dengan ibu Aulia Customer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.20 WIB.

wawancara dua. Wawancara dua ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan peninjauan lokasi di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat peninjauan lokasi apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.⁹

- h) Pemutusan pemberian pembiayaan ditentukan oleh pihak kepala cabang apabila plafon pembiayaannya bernilai < 25 juta, dan yang bernilai diatas itu akan ditetapkan oleh komite pembiayaan yang berada dikantor pusat.Selanjutnya dalam pembiayaan tersebut diputuskan:
 - 1) Berkas tolak: berkas tolak dibuatkan surat penolakan oleh adm. marketing.
 - 2) Berkas disetujui: berkas yang disetujui ke adm.marketing dan diserahkan ke bagian operasional. Untuk berkas yang disetujui anggota komite menandatangani lembar persetujuan.
- i) Selanjutnya adalah pencairan dana yang dilakukan pada dua atau tiga hari setelah pemutusan. Dana yang

⁹ Wawancara dengan Bapak Dedy sebagai supervisor BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.35 WIB.Hasil wawancara dengan Dedy Sriani pada 3 mei 2016.

cair dapat diambil dengan cara menunjukkan slip atau rekening dari CS dan telah melakukan pengurangan biaya yang meliputi: biaya administrasi sebesar 1.5% dari pokok pinjaman, asuransi jiwa, biaya notaris, materai dan lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- j Setelah dana cair maka proses selanjutnya adalah pemantauan pembiayaan. Salah satu aktivitas penting dalam proses pembiayaan adalah pemantauan atau monitoring pembiayaan yang merupakan rangkaian aktivitas untuk mengetahui dan memonitor perkembangan proses pemberian pembiayaan, perjalanan pembiayaan, dan perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai lunas.¹⁰

¹⁰ Wawancara dengan ibu Aulia Customer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 jam 15.20 WIB.

B. Penetapan Angsuran Anggota Setiap Bulan pada Pembiayaan Murobahah Produk Modal Usaha yang di terapkan di KJKS BMT Binama Semarang

1. Penetapan Marjin.

Dalam menentukan pengambilan keuntungan (marjin), ada beberapa hal yang perlu diperhatikan:¹¹

a Pendapatan mitra

Berbagai macam pekerjaan dapat digunakan sebagai ukuran tinggi rendahnya tingkat pendapatan seseorang. Hal ini perlu diperhatikan dalam pengambilan keuntungan, karena selain pertimbangan jumlah keuntungan yang diharapkan, BMT Binama juga harus melihat kemampuan mitra, jangan sampai keuntungan yang diambil menjadi beban yang berat.

b Biaya hidup

Kebutuhan masyarakat antara seseorang dengan orang lain sangat berbeda.

¹¹ Wawancara dengan Ida Panca S, Kabag Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 23 Maret 2016 pukul 8.30 WIB.

Semakin banyak kebutuhan hidup, maka akan semakin banyak pula biaya yang dikeluarkan. Dalam pembiayaan, sisa pendapatan dan besarnya biaya hidup yang ditanggung, dianggap sebagai kemampuan membayar seorang mitra.

c Jangka waktu

Lamanya waktu dalam pembiayaan juga berpengaruh pada besarnya marjin yang diperoleh BMT Binama. Semakin lama jangka waktu pembiayaan, maka semakin besar pula marjin yang dihasilkan.

d Ketentuan Pembiayaan

Marjin pembiayaan dengan akad Murobahah, ketentuannya dihitung secara flat mulai 1,7% - 2% per bulan dari besarnya plafon pembiayaan.¹²

Jadi, besarnya marjin yang diambil dari tiap mitra berbeda menurut pertimbangan-pertimbangan di atas.

¹² Wawancara dengan Bapak Ari hartadi Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 21 Maret 2016 pukul 9.30 WIB

Produk pembiayaan di KJKS BMT Binama Semarang menggunakan akad murabahah dan mudharabah akan tetapi yang sering banyak digunakan oleh anggota pembiayaan dengan akad murabahah karena akad mudharabah adalah akad kerjasama dengan menggunakan sistem bagi hasil maka kedua belah pihak dimana BMT sebagai Mudharib atau orang yang mempunyai dana dan nasabah sebagai shahibul maal atau pengelola dana harus sama-sama terbuka dengan hasil yang dijalankan. Namun dalam kenyataannya nasabah belum memahami akan hal itu dan ada juga nasabah yang beranggapan sulit dengan perhitungan tersebut disamping itu nasabah juga belum tentu jujur dengan keuntungan yang didapat misalnya dapat keuntungan Rp.100.000 tapi yang dilaporkan hanya Rp.50.000 maka dari itu banyak anggota yang menggunakan akad murabahah.¹³

Setiap produk pembiayaan pada lembaga keuangan syari'ah khususnya di BMT BINAMA Semarang mengandung unsur resiko, maka dalam

¹³ Wawancara dengan Ida Panca S, Kabag Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 23 Maret 2016 pukul 8.30 WIB

mekanisme proses pembiayaan dikelompokkan berdasarkan besarnya plafon pembiayaan dan pihak-pihak yang berwenang sebagai anggota komite. Dengan analisa dari anggota komite menghasilkan keputusan yang tepat, sehingga mengurangi tingkat resiko yang ditanggung oleh BMT BINAMA Semarang.¹⁴

- a. Plafon Rp 500.000 – Rp 5.000.000
Anggota komite: Pendamping lapangan, Adm.marketing, Supervisor
- b. Plafon Rp 5.000.000 s/d 10.000.000
Anggota komite: Pendamping lapangan, adm.marketing, supervisor, senior supervisor
- c. Plafon Rp 10.000.000 s/d 25.000.000
Anggota komite: Pendamping lapangan, adm.marketing, supervisor, senior supervisor, kabag admin, manajer marketing.
- d. Plafon >Rp 25.000.000

¹⁴ Wawancara dengan Ida Panca S, Kabag Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 23 Maret 2016 pukul 8.30 WIB

Anggota komite: Pendamping lapangan, adm.marketing, supervisor, senior supervisor, kabag admin, manajer marketing, pengurus.

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

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

Dari proses perhitungan margin keuntungan di atas, simulasi proses perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah modal usaha adalah sebagai berikut:

Contoh ilustrasi perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah modal usaha di KJKS BMT Binama Semarang. Pak Safrida mempunyai pembiayaan modal usaha di KJKS BMT Binama Semarang sebesar Rp.15.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan dengan prosentase margin

sebesar 1.7%. (Hasil penelitian dan wawancara dengan Bapak Ari selaku marketing binama)¹⁵

Diket:

Flat

Plafon = Rp. 15.000.000

Jangka Waktu = 24 bulan / 2 tahun

Margin = 1.7 %

Pokok = Plafon : jangka waktu
 = 15.000.000 : 24
 = 625.000

Margin keuntungan = plafon x prosentase margin
 = 15.000.000 x 1.7%
 = 225.000

Jumlah angsuran = pokok + margin keuntungan
 = 625.000 + 225.000
 = 880.000

Tabel Angsuran Modal Usaha:

No	Angsuran Pokok	Bagi Hasil	Bagi Debet	Total Angsuran
1	625.000	225.000	15.000.000	880.000
2	625.000	225.000	14.375.000	880.000
3	625.000	225.000	13.750.000	880.000
4	625.000	225.000	13.125.000	880.000

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Ari hartadi Adm. Marketing BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 21 Maret 2016 pukul 9.30 WIB.

5	625.000	225.000	12.500.000	880.000
6	625.000	225.000	11.875.000	880.000
7	625.000	225.000	11.250.000	880.000
8	625.000	225.000	10.625.000	880.000
9	625.000	225.000	10.000.000	880.000
10	625.000	225.000	9.375.000	880.000
11	625.000	225.000	8.750.000	880.000
12	625.000	225.000	8.125.000	880.000
13	625.000	225.000	7.500.000	880.000
14	625.000	225.000	6.875.000	880.000
15	625.000	225.000	6.250.000	880.000
16	625.000	225.000	5.625.000	880.000
17	625.000	225.000	5.000.000	880.000
18	625.000	225.000	4.375.000	880.000
19	625.000	225.000	3.750.000	880.000
20	625.000	225.000	3.125.000	880.000
21	625.000	225.000	2.500.000	880.000
22	625.000	225.000	1.875.000	880.000
23	625.000	225.000	1.250.000	880.000
24	625.000	225.000	625.000	880.000

2. Prosedur Pengikatan Pembiayaan

- a. Mitra membaca surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang berisi akad, ketentuan, dan lain-lain. Kemudian menyetujui dengan membubuhkan tanda tangan.

- b. Mitra memberikan jaminan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan pada saat mengajukan pembiayaan.
- c. Adm.marketing mencatatnya dalam buku jaminan.
- d. Adm.marketing menyerahkan tanda terima asli kepada mitra setelah ditandatangani. Tanda terima ini akan dikembalikan ke BMT BINAMA untuk mengambil jaminan pada saat pelunasan pembiayaan (jaminan yang tertera pada tanda terima harus sama dengan yang tercantum di SP3).
- e. Mitra menandatangani surat kuasa penjualan jaminan jika dalam pembiayaan nanti terjadi hal yang tidak diharapkan.
- f. Jika jaminan atas nama orang lain maka pemilik jaminan harus menyetujui surat pernyataan bahwa dia sanggup menjamin mitra yang mengajukan pembiayaan.
- g. Surat kuasa jaminan atas nama penjamin (pihak 1) ditandatangani beserta mitra (pihak 2) sebagai bukti bahwa pihak 1 telah

menyetujui jaminan tersebut digunakan oleh mitra (pihak 2)

- h. Sebelum pencairan, mitra harus mempunyai rekening di BMT BINAMA Sebagai persyaratan tambahan pembiayaan, jika belum mempunyai rekening maka terlebih dahulu membuka rekening.¹⁶
- i. Adm.marketing meneliti dokumen-dokumen yang ada sesuai dengan daftar *check list*.
- j. Adm.marketing memberikan penjelasan tentang perincian angsuran dan menyerahkan kartu angsuran beserta nota pencairan. Jika angsuran ingin diambilkan dari tabungan, maka mitra harus menandatangani surat persetujuan untuk mendebit rekening yang dimiliki.
- k. Perwakilan dari pihak BMT BINAMA membacakan akad yang berisi pasal-pasal terkait dan disetujui oleh mitra dengan

¹⁶ Wawancara dengan ibu Aulia Customer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.20 WIB.

menandatangani tiap pasal. Selanjutnya mitra mencairkan uang ke teller.¹⁷

3. Kolektibilitas Pembiayaan

Kriteria kolektibilitas pembiayaan terdiri dari :¹⁸

- a Pembiayaan lancar adalah pembiayaan yang pembayarannya tidak ada kekurangan baik angsuran pokok maupun marjinnya (angsuran penuh). Atau terdapat tunggakan angsuran selama kurang dari atau sama dengan 3 bulan.
- b Pembiayaan kurang lancar adalah pembiayaan yang pembayarannya terdapat tunggakan angsuran selama lebih dari 3 bulan dan kurang dari atau sama dengan 6 bulan.
- c Pembiayaan diragukan adalah pembiayaan tidak memenuhi kriteria pinjaman lancar dan kurang lancar, tetapi pinjaman masih bisa diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya

¹⁷ Wawancara dengan ibu Aulia Customer Servis BMT BINAMA Semarang, pada tanggal 6 Mei 2016 pukul 15.20 WIB.

¹⁸ Surat Edaran BMT BINAMA No. 03/BT BINAMA/SE/III/05.

75% dari hutang pinjaman termasuk marjinnya, atau pinjaman tidak bisa diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang pinjaman.

- d Pembiayaan macet adalah pembiayaan tidak memenuhi kriteria pinjaman lancar, kurang lancar, maupun diragukan. Atau memenuhi kriteria pembiayaan diragukan tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan pembiayaan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan pembiayaan.¹⁹

¹⁹ Surat Edaran BMT BINAMA No. 03/BT BINAMA/SE/III/05