

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahirnya lembaga keuangan syariah termasuk “*Baitul Maal Wat Tamwil*” yang biasa disebut BMT, sesungguhnya dilatar belakangi oleh pelarangan riba secara tegas dalam al-quran. Sementara di sisi lain, kendati haramnya riba bersifat mutlak dan disepakati oleh setiap pribadi muslim berdasarkan ayat-ayat al-quran dan ijma’.¹ Seluruh ulama mazhab, namun perbedaan pendapat diantara mereka masih terjadi berkaitan dengan persoalan, apakah yang sesungguhnya dimaksud dengan riba yang diharamkan al-quran itu?² Kenyataan ini telah menimbulkan dinamika tersendiri dalam wacana hukum islam yang terus berlangsung sampai sekarang, pada saat kondisi zaman mengalami perkembangan luar biasa disegala kehidupan kemasyarakatan, termasuk bidang ekonomi.

Istilah Baitul Mal Wattamwil saat ini diartikan sebagai suatu badan atau institusi keuangan yang memadukan fungsi Baitul Mal dan Baitut Tamwil. Baitul Mal lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti; zakat, infaq dan sadaqah. Sedangkan Baitut Tamwil sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syari’ah.³

Produk BMT yang bermacam-macam disediakan untuk masyarakat, misalnya kredit atau pembiayaan yang diberikan kepada sektor pertanian, industri, perdagangan barang dan jasa, koperasi, pedagang kecil dan lainnya. BMT melakukan dua jenis kegiatan, yaitu Baitul Maal dan Baitul Tamwil.

¹ Makhalul Ilmi SM, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Tim UII Pres 2002 h.1

² Ibid h.3

³ Heri Sudarsono, *bank dan lembaga keuangan syariah deskripsi dan ilustrasi*, edisi-2 Yogyakarta: ekonisia, 2003 h. 96

Sebagai Baitul Maal, BMT menerima titipan zakat, infaq, dan shadaqah serta menyalurkan (tasaruf) sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Sedangkan sebagai Baitul Tamwil, BMT mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan pengusaha kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan ekonomi.

BMT memiliki dua fungsi utama yaitu funding atau simpanan dan lending atau pembiayaan. Dua fungsi ini memiliki keterkaitan yang sangat erat. Keterkaitan ini terutama berhubungan dengan rencana penghimpunan dana supaya tidak menimbulkan adanya dana menganggur disatu sisi dan rencana pembiayaan untuk menghindari terjadi kurangnya dana / likuiditas (illiquid) saat dibutuhkan sisi yang lain.

Dalam penyaluran dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :⁴

1. Transaksi pembiayaan yang ditunjukan untuk memiliki barang berdasarkan prinsip jual-beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditunjukan untuk mendapatkan jasa berdasarkan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditunjukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan banyak ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah yang menggunakan prinsip jual-beli seperti murabahah, salam, dan istisna serta produk yang menggunakan prinsip sewa atau ijarah. Sedangkan pada kategori ketiga, tingkat keuntungan bank ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi hasil. Pada produk bagi hasil yang telah disepakati di muka. Produk perbankan yang termasuk dalam kelompok ini adalah musyarakah dan mudharabah.

⁴Heri Sudarsono, *bank dan lembaga keuangan syariah deskripsi dan ilustrasi*, edisi-2 Yogyakarta: ekonisia, 2003 h. 61-62

Pembiayaan merupakan penyediaan uang dan tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam diantara BMT dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya beserta bagi hasil setelah jangka waktu tertentu. Hal ini lazim disebut kredit dalam bentuk konvensional.⁵

Bagi dunia perekonomian, pengusaha kecil dan menengah, serta masyarakat yang berada dibawah garis kemiskinan masalah keterbatasan financial selalu dirasakan sebagai kendala utama yang dikeluhkan. Dengan keterbatasan financial itu sendiri diharapkan adanya akses dari masyarakat kepada BMT untuk memberikan pembiayaan-pembiayaan yang jumlahnya relatif terjangkau, syarat-syarat yang lebih mudah, dan prosedur yang tidak berbelit-belit namun tetap menerapkan prinsip syariahnya. Hal ini sesuai dengan sifat kebutuhan masyarakat yang mudah, cepat, serta terjangkau. Mudah dan cepat berarti tanpa persyaratan surat-surat yang menyulitkan, dan cepat diambil bila diperlukan tanpa harus menunggu, serta jumlah dan pelaksanaannya yang fleksibel.

KJKS Binama Semarang merupakan lembaga keuangan yang mempunyai produk-produk pendanaan maupun pembiayaan seperti SIRELA (Simpanan Suka Rela Lancar), TARBIAH (Tabungan Arisan Berhadiah), SISUKA (Simpanan Berjangka), TASAQUR (Tabungan Persiapan Qurban), SiAp Haji (Simpanan Persiapan Haji) dan Pembiayaan Multijasa, Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan, Pembiayaan Serba-Serbi, Pembiayaan Kpemilikan Tanah, Griya Idaman Binama. Dari sekian banyak produk penulis tertarik terhadap Pembiayaan Serba-serbi yaitu Pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relatif panjang.⁶ Yang diharapkan mampu mengurangi kegelisahan masyarakat yang memiliki keterbatasan finansial untuk membeli barang konsumtif baik primer maupun sekunder dengan syarat-syarat yang mudah. Oleh karena itu, dengan uraian di

⁵ *Ibid.*, h.102

⁶ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004 h.166

atas maka penulis tertarik untuk meneliti produk pembiayaan serba-serbi dengan judul “ MEKANISME PRODUK PEMBIAYAAN SERBA-SERBI DI KJKS BINAMA SEMARANG ”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah gambaran umum tentang produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang ?
2. Bagaimanakah mekanisme produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang ?

C. Tujuan dan manfaat Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk menggali informasi tentang alur, prosedur dan penerapan produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.
2. Untuk Memenuhi tugas dan melengkapi syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah.

Adapun manfaat yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Penulis
 - a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang mekanisme produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.
 - b. Memperoleh pengalaman tentang praktik alur operasional produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.
2. Bagi KJKS Binama Semarang
 - a. Sebagai bahan evaluasi dalam upaya pengembangan produk pembiayaan serba-serbi.
 - b. Sebagai sarana memperkenalkan produk pembiayaan serba serbi sebagai produk unggulan di KJKS Binama Semarang.
3. Bagi UIN Walisongo Semarang
 - a. Sebagai bahan informasi mengenai mekanisme produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.
 - b. Sebagai tambahan referensi, khususnya bagi kalangan akademisi.

4. Bagi masyarakat sebagai wahana informasi bagi masyarakat yang ingin menempatkan dananya pada produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.

D. Metodologi Penelitian

Metode yang akan saya gunakan dalam penelitian tentang bagaimanakah mekanisme produk pembiayaan serba-serbi adalah sebagai berikut :

1. Sumber Data

Untuk menyelesaikan tugas akhir ini dan menyelesaikan masalah tersebut, penulis memperoleh sumber data antara lain :

- a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama. Berupa data-data pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama, formulir, brosur, dan modul KJKS Binama Semarang. Data ini berupa wawancara langsung dengan pihak –pihak terkait. Dengan data ini, penulis memperoleh keterangan mengenai gambaran umum tentang KJKS Binama Semarang dan mekanisme produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.

- b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer maupun oleh pihak lain. Data sekunder yang didapat antara lain berupa buku-buku, dan jurnal-jurnal.

2. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu tehnik pengumpulan data, dimana pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan subjek penelitian atau responden.

Proses wawancara dilakukan dengan tanya jawab kepada seluruh karyawan sesuai bidangnya masing-masing, khususnya pada bagian customer service yang menguasai seluruh informasi mengenai

produk pembiayaan di KJKS Binama. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi penyimpangan atau salah pengertian mengenai permasalahan yang diangkat, yaitu tentang mekanisme produk pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang.

b. Observasi

Secara umum, observasi merupakan cara atau metode menghimpun keterangan atau data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang sebenarnya. Dengan kata lain, observasi dilakukan untuk memperoleh informasi tentang kelakuan observer yang sebenarnya. Dengan demikian, melalui kegiatan observasi dapat diperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial yang diperoleh dengan menggunakan metode lain. Observasi sangat diperlukan jika observer belum memiliki banyak keterangan tentang masalah yang diselidikinya. Sehingga observer dapat diperoleh gambaran yang jelas tentang masalahnya serta petunjuk-petunjuk cara memecahkannya.⁷

Metode ini dilakukan dengan cara mengamati secara langsung ataupun tidak langsung terhadap obyek penelitiannya. Keahlian observasi membantu kita untuk memahami dan berpartisipasi. Riset observasi bisa dipakai untuk membuat deskripsi kualitatif perilaku atau kultur dari kelompok tertentu, institusi tertentu, atau komunitas tertentu. Selain itu, observasi mempunyai beberapa kelebihan, diantaranya adalah observer bisa mencatat langsung kejadian sebagaimana adanya, tidak terlalu tergantung pada orang lain. Disamping itu juga observer mungkin melihat faktor yang relevan yang tidak bisa diamati oleh yang diobservasi. Yakni dengan

⁷ Ervan Agsu Purwanto, Dyah Ratih Sulistyastuti, *Metode penelitian kualitatif*, Jakarta: Gava media, 2007, h. 20.

mengamati secara langsung suasana kerja dan kegiatan operasional di KJKS Binama Semarang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu pengumpulan data-data yang relevan melalui arsip-arsip, brosur, catatan dan sebagainya yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Teknik Analisis Data

Analisis akan digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan teknik analisis yang bersifat deskriptif kualitatif. Data deskriptif kualitatif tidak berdasarkan angka-angka atau perhitungan, melainkan berupa keterangan, pendapat, dan pandangan pemikiran yang dapat menunjang kesimpulan yang diinginkan. Penelitian ini menghasilkan jenis masalah deskriptif yakni mencari kejelasan dari status fenomena.

E. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, sistematika penulisan Tugas Akhir ini dibagi menjadi 5 bab yang masing-masing terdiri dari :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menerangkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini meliputi tinjauan umum tentang murabahah, pengertian murabahah, landasan hukum murabahah, syarat-syarat murabahah, murabahah dalam praktek lembaga keuangan syariah, fatwa Dewan Syariah Nasional tentang murabahah.

BAB III GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA SEMARANG

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang pendirian, struktur organisasi, sistem dan produk *funding* maupun *lending*, serta pengembangan KJKS Binama Semarang.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai mekanisme produk pembiayaan serba-serbi yang mencakup penjelasan tentang langkah-langkah pengajuan pembiayaan serba-serbi, prosedur dan penerapan produk tersebut, serta memaparkan keunggulan produk pembiayaan serba serbi di KJKS Binama Semarang.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran-saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan

1. Pengertian Murabahah

Produk Pembiayaan Serba-serbi di KJKS Binama menggunakan akad *murabahah*

Murabahah berasal dari kata رِبْحٌ (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. KJKS bertindak sebagai penjual sementara mitra sebagai pembeli.

Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Beberapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.⁸

Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi *murabahah* tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari. UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembayaran suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

⁸ Adiwarman Karim, *BANK ISLAM : Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2004) h.103

2. Landasan Syariah Tentang *Murabahah*

a. Al-Qur'an

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

Artinya : *wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sungguh Allah maha penyayang kepadamu. (An-Nisa' [4]:29)*⁹

b. Hadits

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ :
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ , (رواه البيهقي وابن ماجه و صححه ابن حبان)

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda :
" Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."
(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*

Bagi jumbuh ulama, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu, secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual beli. Walaupun begitu, terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah* ini, yaitu :

1. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual
2. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *murabahah*

⁹ Fatwa DSN No:04/DSN_MUI/IV/2000

3. Sekiranya ada ketidak jelasan /ketidak cocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara murabahah tersebut
 4. Barang yang dijual secara murabahah bukan barang ribawi
- c. Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 ini pembiayaan yang dibenarkan secara syariah adalah yang berdasarkan prinsip *murabahah* dengan ketentuan sebagai berikut :¹⁰
1. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah :
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama baik bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus mengatakannya secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

¹⁰ Muhammad rifqi, *Akuntansi Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2008) h.139-141

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
2. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah :
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - d. Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - f. Jika uang muka memakai kontrak urbung sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, maka ia tinggal membayar sisa harga.

- b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebentar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3. Jaminan Dalam *Murabahah*

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dalam pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4. Hutang dalam *Murabahah*

- a. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan

kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitasi syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6. Bangkrut dalam *Murabahah*

Jika nasabah telah mengatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun dan ketentuan *murabahah*, yaitu:¹¹

1. Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

2. Objek Jual Beli, harus memenuhi:

- a. Barang yang diperjual belikan adalah barang halal
- b. Barang yang diperjual belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjual belikan, misalnya: jual beli barang kadaluwarsa.
- c. Barang yang diperjual belikan dimiliki oleh penjual
Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah apabila mendapat izin dari pemilik barang.
- d. barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian)

¹¹ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntransi Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2009) h. 173-176

- e. harga barang tersebut jelas
- f. barang yang diakadkan ada di tangan penjual

3. ijab Kabul

pernyataan dan ekspresi saling rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.

Syarat murabahah :¹²

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
 - b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
 - c. Kontrak harus bebas dari murabahah
 - d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian
 - e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang
- Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), (e), tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan :
- 1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
 - 2. Kembali pada penjual yang menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
 - 3. Membatalkan barang

4. Aplikasi *Murabahah* Dalam Baitul Maal Wa Tamwil

Murabahah adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari BMT karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, serta dengan *risk-factor* yang ringan untuk diperhitungkan. Dalam penerapan, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang halal tertentu yang dibutuhkan nasabah.

¹² Hidayatul maghfiroh, “ *Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah di BMT Walisongo Mijen Semarang*”, 2015, h.26, Td

Mula-mula BMT membeli barang sebagai mana dimaksud kepada pihak ketiga dengan harga tertentu, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, untuk selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Besarnya keuntungan yang diambil BMT atas transaksi murabahah tersebut bersifat tidak berkembang dan tidak pula berkurang. Serta tidak terkait apalagi terikat oleh fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Keadaan ini berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh mitra kepada BMT.

Bila penambahan nilai hutang dalam perjanjian murabahah tidak mungkin terjadi, pengurangan bisa saja dilakukan bila itu semata-mata karena kebijakan internal BMT sendiri, seperti misalnya ketika mitra mampu membayar lunas hutangnya lebih cepat dari waktu yang telah dijadwalkan. Pengurangan beban pembayaran hutang mitra kepada BMT merupakan bagian dari kompensasi (*rukhsah*) yang diberikan BMT kepada mitra berprestasi. Kebijakan seperti ini lazim diwujudkan dalam bentuk pemberian *hibbah* atau bonus.

Adapun pembayaran harga oleh mitra dapat dilakukan secara penuh setelah jatuh tempo, dan dapat pula diangsur setiap periode tertentu, misalnya sepekan atau satu bulan sekali, selama jangka waktu yang disepakati. *Murabahah* yang pembayarannya oleh mitra dilakukan secara berangsur lazim dikenal dengan istilah *bai' bitsaman 'ajil* (BBA) atau *murabahah mu'ajjal*. Dalam praktiknya BBA berhasil menempati hampir 80% peta penyaluran dana BMT. Namun dari keseluruhan produk BBA yang disalurkan tersebut, dalam praktek tidak semuanya benar sesuai prinsip-prinsip syariah. Ada beberapa diantaranya yang dalam penerapan tidak memenuhi ketentuan mutlak adanya menurut syariah, seperti obyek barang yang berstatus 'tidak jelas' atau bahkan 'tidak ada' sama sekali.¹³

¹³ Makhalul ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, (Yogyakarta : UII Press,2002) h. 38

5. Manfaat *Murabahah*

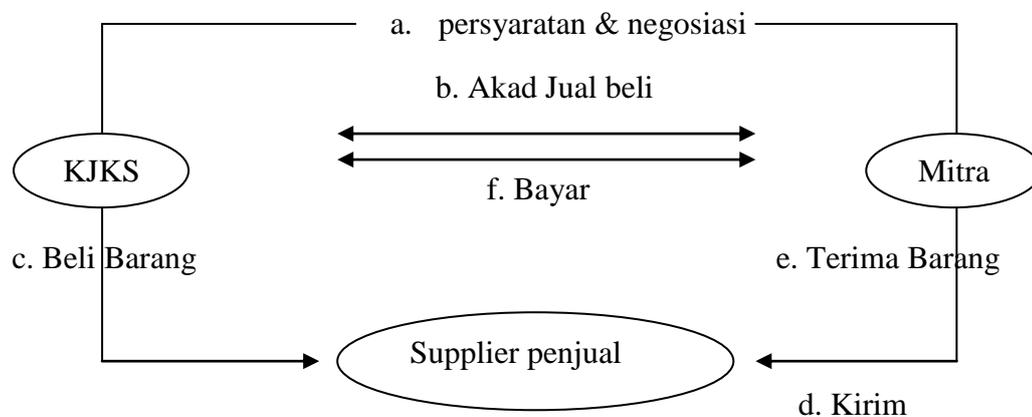
Bagi KJKS :

- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana;
- 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin;

Bagi Mitra :

- 1) Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari KJKS;
- 2) Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian;¹⁴

6. Skema *Murabahah*



Penjelasan skema teknis *Murabahah*

- a. Mitra mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada KJKS. Mitra dan KJKS melakukan negosiasi persyaratan pembiayaan.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, dilakukan akad jual beli antara mitra dengan KJKS atas transaksi jual beli sebuah obyek barang/aset yang akan dibeli.
- c. KJKS harus membeli terlebih dahulu aset yang akan dipesannya secara sah dengan pedagang/supplier. KJKS kemudian menawarkan aset tersebut kepada mitra dan mitra harus menerima

¹⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada : 2014) h.47

(membeli)-nya dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Pedagang/supplier mengirim/menyerahkan kepada mitra.
- e. Selanjutnya, barang/aset beserta dokumennya diterima oleh mitra. Jika mitra kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh KJKS, KJKS dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada mitra.

Jika uang muka kontrak '*urbun* sebagai uang muka, maka :

- a) Jika mitra memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b) Jika mitra batal membeli, uang muka menjadi milik KJKS maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh KJKS akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- f. Jika mitra menerima barang/aset tersebut, selanjutnya mitra membayar harga barang (harga pokok pembelian + margin) yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.¹⁵

B. Tinjauan Pustaka

Mengenai masalah pembiayaan dengan akad murabahah sudah banyak dibahas dalam bentuk buku jurnal maupun karya ilmiah lainnya. Untuk mendukung persoalan yang lebih mendalam terhadap masalah diatas, penulis berusaha untuk melakukan penelitian terhadap literatur yang relevan dengan pokok masalah dalam penyusunan tugas akhir.

Dalam penulisan tugas akhir yang berjudul "Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif Sukorejo Kendal" yang disusun oleh Yanuar

¹⁵ Heri sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta : Ekonisia, 2003) h.59

Tri Nugraha dengan NIM 042503015 Mahasiswa UIN Walisongo Semarang Jurusan D3 Perbankan Syariah meneliti tentang bagaimana proses Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif Sukorejo Kendal. Dari penelitian yang dilakukan oleh Asad Alif dapat disimpulkan,

1. Setiap pembiayaan yang disalurkan oleh sebuah lembaga keuangan wajib mensyaratkan adanya jaminan/agunan untuk mengatasi ketika ada pembiayaan bermasalah.
2. Dalam penilaian terhadap jaminan/agunan yang diajukan oleh nasabah, BPRS Asad Alif Sukorejo Kendal harus mempertimbangkan umur jaminan, harga jual, jaminan bila dijual harga pasarnya berapa.
3. Dengan adanya perjanjian dan pengikatan terhadap jaminan akan mempermudah BPRS Asad Alif Sukorejo Kendal dalam proses eksekusi jaminan tersebut ketika nasabah debitur tidak mampu lagi melunasi angsuran pembiayaan.

Penelitian yang berjudul “Analisis Terhadap *Murabahah* sebagai Akad dalam semua Produk Pembiayaan di KJKS BINAMA” yang dilakukan oleh Rifa Mawati dengan NIM 112503011 Mahasiswa UIN Walisongo Semarang Jurusan D3 Perbankan Syariah yang membahas tentang kegunaan akad *murabahah* dalam semua produk pembiayaan yang ada di KJKS Binama, yang meliputi tentang penerapan akad pada produk *murabahah*, *murabahah* dipilih sebagai akad pada semua produk pembiayaan. Dapat diambil kesimpulan bahwa di KJKS Binama hanya menggunakan akad *murabahah* sebagai akad untuk semua produk produk pembiayaan. Di dalam penerapan sebagai suatu tujuan pinjam-meminjam antara mitra dan KJKS Binama. Dengan dipilihnya menggunakan akad pembiayaan *murabahah* adalah lebih mudah diaplikasikan, pelaksanaannya yang mudah, memberikan keuntungan dan risikonya kecil.

Sedangkan penelitian yang berjudul “Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* pada Sektor Usaha Mikro di BMT Pasadena Semarang” yang dilakukan oleh Farida Ratna Wijayanti dengan NIM 052503016 Mahasiswa UIN Walisongo Semarang Jurusan D3 Perbankan Syariah yang membahas tentang aplikasi pembiayaan *murabahah* pada sektor usaha mikro di BMT Pasadena Semarang

yang meliputi aplikasi operasional, metode angsuran pembiayaan murabahah pada sektor usaha mikro, analisis kemampuan membayar nasabah pembiayaan murabahah serta hambatan dalam aplikasi pembiayaan murabahah di BMT Pasadena Semarang. Dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian murabahah di BMT Pasadena Semarang yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan oleh nasabah untuk membeli jasa/barang dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan di BMT pada sektor usaha mikro nasabah harus mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan oleh BMT Pasadena Semarang, yang menjadi pedoman dalam melakukan analisis adalah aspek personal, aspek jaminan, aspek keuangan serta prinsip analisis yang dipakai BMT Pasadena Semarang adalah *character, chapacity, capital, collateral, conditional*. Pasadena juga menggunakan prinsip *personality, purpose, rospect, dan payment*. Dari penelitian yang dilakukan Farida Ratna Wijayanti, adalah:

1. Dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* pada sektor usaha mikro nasabah harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh BMT Pasadena Semarang, disamping itu nasabah harus mau di suvei atau di analisis adalah aspek personal, aspek jaminan, dan aspek keuangan serta aspek prinsip analisis yang di pakai di BMT Pasadena adalah *character, chapacity, capital, collateral, conditional*. Selain itu BMT Pasadena juga menggunakan prinsip *personality, purpose, prospect, dan payment*.
2. Dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dapat dikatakan sukses karena pembiayaan *murabahah* khususnya untuk usaha mikro adalah produk pembiayaan yang lebih banyak diminati nasabah karena kebanyakan nasabah berprofesi di bidang usaha mikro, sehingga sangat mendukung apalagi prinsip penentuan margin yang dipakai tidak terdapat unsur penipuan diantara kedua belah pihak,
3. Sistem angsuran yang dipakai dalam aplikasi pembiayaan *murabahah* ini lain dari koperasi yang lain karena sistemnya adalah margin dibayar di awal yang dicatat langsung dalam pembukuan, pokok angsuran tidak dapat ditutup atau dilunasi pada pertengahan periode/jangka waktu.

Penelitian yang saya lakukan ini juga sama menggunakan akad *murabahah* tetapi penelitian yang saya lakukan ini adalah pada pembiayaan serba-serbi yang menggunakan akad *Murabahah* di KJKS Binana Semarang, yang meliputi prosedur pengajuan pembiayaan serba-serbi dan mekanisme pembiayaan serba-serbi di KJKS Binana Semarang.

BAB III

KJKS Bina Niaga Utama (BINAMA) Semarang

A. Sejarah Berdirinya dan Perkembangan KJKS Binama Semarang

KJKS BINAMA (Bina Niaga Utama), adalah lembaga keuangan berbadan hukum koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syariah, yaitu melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan syariah dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan. Pendirian KJKS BINAMA dirintis oleh para aktivis muda didukung para tokoh masyarakat, didasarkan pada pemikiran bahwa masih jarang lembaga keuangan yang mengakses masyarakat bawah yang bertujuan untuk pertumbuhan atau pemberdayaan usaha kecil. Pada tanggal 18 Agustus 1993, secara resmi berdirilah Koperasi Serba Usaha (KSU) BINAMA.

Melalui perubahan Anggaran Dasar I pada tahun 1996, disahkan badan Hukum KSU BINAMA dengan nomor: 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96 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 istilah menjadi KJKS BINAMA.

B. Visi, Misi, Nilai Dasar

a. Visi

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

b. Misi

Mewujudkan KJKS Binama yang :

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

3. Profesional dengan mutu pelayanan yang baik, yakni mempunyai SDM yang profesional yang dapat memberikan kualitas pelayanan yang terbaik dengan didukung performa kantor dan sarana yang baik.
 4. Memiliki risiko yang minimal, yakni kemampuan meminimalisasi risiko-risiko yang ada dalam lembaga keuangan sehingga tidak terjadi kerugian.
 5. Tingkat pengembalian yang maksimal, yakni mampu mengoptimalkan return investasi baik dalam simpanan maupun permodalan.
 6. Memberi konstruksi dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, yakni diukur dari jumlah orang yang memperoleh manfaat di KJKS Binama secara ekonomis baik langsung maupun tidak langsung.
- c. Nilai-nilai Dasar Sumber Daya Insani
- KJKS Binama diunggulkan dengan adanya online sistem, yang memungkinkan para anggota dapat melakukan transaksi diseluruh kantor pelayanan KJKS Binama. Khandalan online sistem ini juga didukung dengan Sumber Daya Insani yang profesional dan mengedepankan nilai-nilai dasar Sumber Daya Insani (SIFAT) berikut :
- 1) Shidiq (Benar)
 - 2) Istiqomah (Tekun)
 - 3) Fastabiqul Khairat (Berlomba dalam Kebaikan)
 - 4) Amanah (Dapat Dipercaya)
 - 5) Ta'awun (Kerjasama)

C. Manfaat dan Sasaran yang hendak dicapai KJKS Binama

KJKS Binama mempunyai manfaat dan sasaran yang hendak dicapai, manfaat tersebut meliputi manfaat sosial dan manfaat ekonomis, manfaat soaial merupakan manfaat yang tercipta dari solidaritas dan kerja sama antara anggota KJKS sehingga terbentuk komunikasi ekonomi anggota yang lebih produktif. Sedangkan manfaat ekonomis merupakan terwujudnya lembaga keuangan yang bisa membiayai usaha-usaha disektor kecil dan menengah, dan dapat menumbuhkan usaha-usaha yang dapat memberi nilai lebih,

sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi ummat islam, dan juga dapat meningkatkan kepemilikan asset ekonomi bagi masyarakat Islam.

Sedangkan sasaran yang hendak dicapai oleh KJKS Binama ada 2 yaitu sasaran binaan dan sasaran funding, yang menjadi sasaran pembinaan adalah usaha-usaha kecil dan menengah dengan ketentuan Aset antara Rp 1.000.000,- sampai dengan Rp 200.000.000,- dan berpeluang menumbuhkan lapangan pekerjaan. Sampai dengan akhir Desember 2010, terdapat 1.957 orang pengusaha kecil meliputi segala sektor yang telah diberi pembiayaan oleh KJKS Binama dengan besar pembiayaan antara Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp 200.000.000,-. Sedangkan yang menjadi sasaran funding (penggalangan dana) adalah : Individu, Lembaga-lembaga Donor, BUMN, dan Instansi Pemerintah.

D. Susunan Manajemen KJKS Binama

Pengurus KJKS Binama :

Ketua	: Agus Mubarok
Sekretaris	: Moh. Effendi Yulistanto
Bendahara	: Sri Nawatmi

Manajemen KJKS Binama :

Direktur	: Kartiko Adi Wibowo
Manajer Operasional dan Umum	: Diah Fajar Astuti
Manajer Marketing	: Tur Priyono

Kepala Cabang :

1) Semarang Tlogosari	: Danang Widjanarko
2) Kaliwungu	: Waksito Budi Hayu
3) Weleri	: Retno Indrianto
4) Ungaran	: Nindyo Wahyono
5) Batang	: M. Mudrik Tanthowi
6) Ngaliyan	: Mugiyono
7) Magelang	: Adi Prabowo

E. Struktur Organisasi KJKS Binama Semarang

Dalam tercapainya tujuan sebuah perusahaan, maka harus disusun suatu struktur organisasi perusahaan. Struktur organisasi adalah suatu bagian yang menunjukkan aktivitas dan batas-batas saluran kekuasaan, tanggung jawab dan wewenang masing-masing bagian yang ada dalam organisasi. Dengan melihat struktur organisasi maka masing-masing bagian dalam melaksanakan tugasnya dapat mengetahui tanggung jawabnya dan wewenang yang diberikan.

Adapun penjelasan mengenai jabatan masing-masing adalah sebagai berikut :

1) Rapat Anggota

Wadah inspirasi anggota dan pemegang kekuasaan tertinggi dalam koperasi. Sebagai pemegang kekuasaan tertinggi, maka segala kebijakan yang berlaku dalam koperasi harus melewati persetujuan rapat anggota terlebih dahulu.

2) Pengurus

Orang atau sekelompok orang yang mempunyai tugas memimpin langsung suatu perusahaan.

3) *Director*

Seseorang yang memiliki perusahaan atau orang profesional yang ditunjuk oleh pemilik usaha untuk menjalankan dan memimpin perusahaan.

4) Inspectorate

Bertugas untuk mengawasi.

5) *Operational staff*

Bertugas untuk mengkoordinasi, memonitoring dan memfasilitasi kegiatan operasional secara efisien dan efektifitas sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku. *Operational staff* dapat dibagi menjadi tiga, yaitu *treasury div.* (bendahara divisi), *operational dept.* (manajer operasional), dan *support staff*, yang masing-masing menjalankan fungsi dan tugasnya secara terpisah namun saling menunjang.

6) Financing Dept

Manajer pembiayaan, yang bertugas untuk mengawasi dan bertanggung jawab atas persiapan seperti dokumen, jaminan dan data lainnya anggota yaitu bagian AO Headquarter.

7) Remedial dan Collecting dept

Manajer yang bertugas untuk memperbaiki dan mengumpulkan data. Dan terdapat juga divisi remedial.

8) Corporate secretariat

Sekretaris perusahaan, Corporate secretariat terdiri dari staff sekretaris.

9) Human Capital Divisi

Divisi sumber daya manusia.

10) IT (Information teknologi) dan GA (General Affiar) Div.

Seseorang yang mengurus sistem-sistem komputer dan sarana prasarana lainnya. IT dan GA dan Driver.

11) Fund and Promotion Div.

Bertugas untuk melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan mempromosikan produk-produk kepada masyarakat.

12) Kepala Cabang

Seseorang yang ditugaskan memimpin perusahaan dikantor cabang.¹⁶

F. Sistem dan Produk KJKS Binama Semarang

KJKS Binama Semarang memiliki dua produk yang ditawarkan yaitu produk Funding (Simpanan) dan Lending (Pembiayaan), sistem yang digunakan oleh KJKS Binama adalah dengan sistem syariah (Bagi Hasil).

1. Produk pengerahan dana terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain :
 - a. SIRELA (Simpanan Sukarela Lancar)

Yaitu simpanan *Mudharabah* yang penarikan dan penyetorannya dapat dilakukan setiap saat. Bagi hasil keuntungan diberikan setiap

¹⁶ Sumber Company profile BINAMA.

bulan atas saldo rata-rata harian dan langsung menambahkan simpanan tersebut.

Keutamaan :

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

b. TASAQUR (Tabungan Persiapan Qurban)

Yaitu produk yang menunjuk pada konsep wadiah, tujuan pokok tabungan ini adalah sebagai sarana untuk para anggota mempersiapkandana untuk ibadah qurban. Proses pencarian hanya dapat dilakukan sekali dalam periode satu tahun hijriyah.

Keutamaan :

1. Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
2. Penarikan simpanan dilakukan secara periodik satu tahun sekali yaitu pada bulan Dzulhijjah
3. Peruntukan khusus sebagai dana untuk melaksanakan ibadah Qurban
4. Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar oleh petugas ke tempat tujuan anggota
5. Nisbah bagi hasil 28% : 72%
6. Bebas biaya administrasi bulanan

c. SISUKA (Simpanan Sukarela Berjangka)

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

Keutamaan :

1. Sebagai sarana investasi jangka panjang
2. Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di KJKS Binama

3. Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar oleh petugas ke tempat tujuan anggota
4. Jangka waktu beragam dan bagi hasil kompetitif serta menguntungkan :

3bulan	= 45% : 55%
6bulan	= 50% : 50%
12bulan	= 55% : 45%

d. Tabungan THAWAF

Produk yang dikhususkan sebagai simpanan untuk persiapan dana ibadah haji atau umroh. Penarikan simpanan ini hanya dapat dilakukan untuk melunasi biaya penyelenggaraan ibadah haji atau umroh.

Keutamaan :

1. Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-sewaktu
2. Peruntukannya ebagai dana simpanan persiapan pelaksanaan ibadah haji atau umroh
3. Layanan pick up service, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ketempat anda
4. Nisbah bagi hasil = 50% : 50%
5. Bebas biaya administrasi bulanan
6. Pencairan hanya dapat dilakukan untuk tujuan biaya pelunasan ONH atau umroh.

e. TARBIAH (Tabungan Arisan Berhadiah)

Yaitu produk kombinasi dari arisan dan tabungan dengan spesifikasi pada perolehan arisan, dimana setiap peserta yang keluar nomor rekeningnya saat diundi maka ia tidak memiliki kewajiban untuk menyetor lagi bulan berikutnya. Keuntungan produk ini dalam pengembangan ekonomi umat adalh perputaran dananya yang jangka panjang.

Keutamaan :

1. Setiap rekening yang keluar pada saat pembukaan arisan mendapatkan hadiah-hadiah berupa uang maupun barang.
 2. Bila nomor rekening anggota keluar saat pembukaan arisan dan berhak atas dana arisan, anda tidak perlu membayar setoran lagi, karena kelebihan uang dari saldo tarbiah anggota adalah dari KJKS. Dan anggota masih berkesempatan memperoleh hadiah istimewa dan hadiah hiburan.
 3. Anggota dapat mempunyai lebih dari satu rekening Tarbiah, sehingga kesempatan mendapatkan hadiah lebih besar.
 4. Dapat dijadikan simpanan jangka panjang yang aman, karena pencairan tarbiah hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.
 5. Dilengkapi dengan layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantara langsung oleh petugas ke tempat anggota.
- f. Sertifikat Modal Penyertaan
- Yaitu sertifikat tanda kepemilikan penyertaan dana bernominal Rp 250.000,00 yang akan mendapat bagi hasil atas laba tahunan KJKS Binama.
- g. Simpanan Pokok dan Simpanan Wajib
- Merupakan dana modal atas keanggotaan ditingkat koperasi. Penempatan dana ini memiliki akad *musyarakah* (penyertaan) yang berlaku atasnya segala kesatuan dan risiko penempatan modal pada koperasi.¹⁷
2. Sedangkan produk penyaluran dana berupa pembiayaan untuk kegiatan usaha produktif baik investasi maupun modal kerja adalah sebagai berikut :
- a. Griya Idaman
- Yaitu pembiayaan kepada anggota untuk kepemilikan rumah baru maupun second berupa rumah tinggal/ apartemen/ ruko.
- Akad : Mudharabah

¹⁷ Lampiran brosur BINAMA.

Plafond Pembiayaan : 75 Juta sampai dengan 300 Juta

Jangka Waktu : 1 sampai dengan 120 bulan

Keunggulan :

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

b. Kepemilikan Tanah (KpT)

Yaitu pembiayaan kepada anggota untuk kepemilikan tanah yang keperuntukannya bersifat konsumtif yang berupa pembelian tanah kavling.

Akad : Mudharabah

Plafond Pembiayaan : 30 juta sampai dengan 150 juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai 60 bulan

Keunggulan :

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

c. Barang Modal Kerja

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

Akad : Mudharabah dan Murabahah

Plafond Pembiayaan : 20 Juta sampai 200 Juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai 60 bulan

Keunggulan :

1. Proses lebih cepat

2. Persyaratan mudah
 3. Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
 4. Plafond pembiayaan 80% dari harga jaminan
 5. Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo
 6. Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor
- d. Kepemilikan Kendaraan Bermotor (Kp KB)
- a) Mobil

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

Akad : Murabahah

Plafond Pembiayaan : maksimal sampai 150 Juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

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

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

Akad : Murabahah

Plafond pembiayaan : maksimal sampai dengan 25 Juta

Jangka Waktu : 1 bulan sampai dengan 48 bulan

Keunggulan :

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

c) Multijasa

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

Akad : Ijarah Multijasa

Plafond Pembiayaan : sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

1. Proses lebih cepat
2. Persyaratan mudah
3. Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
4. Plafond pembiayaan 80% dari harga jaminan
5. Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo
6. Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor

d) Pembiayaan serba-serbi

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

Akad : Murabahah

Plafond pembiayaan : sampai dengan 100 Juta

Jangka Waktu : 12 bulan sampai dengan 60 bulan

Keunggulan :

1. Proses lebih cepat
2. Persyaratan mudah
3. Jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian
4. Plafond pembiayaan 80% dari harga jaminan
5. Bebas finalty untuk pelunasan sebelum jatuh tempo
6. Sebagai jaminan adalah fixed asset ataupun kendaraan bermotor

e) Karyawan Binama

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

Akad : Murabahah

Plafond Pembiayaan : 1 Juta sampai dengan 100 Juta

Jangka waktu : 12 bulan sampai dengan 120 bulan

G. Bidang Garap

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

1. Pengarahan Dana

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

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

2. Pemberian pembiayaan

Pengembangan usaha kecil melalui pemberian pembiayaan ini bertujuan untuk memberi jalan keluar bagi para pengusaha binaan KJKS Binama yang kesulitan memperoleh tambahan modal sendiri atau berhadapan dengan kesulitan-kesulitan administrasi perbankan dan besarnya bunga pinjaman dari pihak-pihak lain.

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

3. Memberi Konsultasi Usaha Manajemen

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

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

H. 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

Ruko Anda Kav. 4-5, Jl. Tlogosari Raya 1 Semarang 50196

Telp. 024-6702790

2. Weleri

Ruko Weleri Square No. 2, Jl. Raya Barat, Kendal

Telp. 0294-643440

3. Kaliwungu

Ruko Kaliwungu Baru Blok A No. 8, Jl KH Asy'ari, Kendal

Telp. 0294-3688860

4. Ungaran

Ruko Mutiara Ungaran Square kav. 16 Jl. Gatot Subroto 133, Semarang

Telp. 024-6921452

5. Batang

Ruko Yos Sudarso No. 1G, Jl. Yos Sudarso, Batang

Telp. 0285-392074

6. Ngaliyan

Ruko Segitiga Emas blok b5 Prof. Dr. Hamka, Semarang

Telp. 024-76670662

7. Magelang

Ruko Metro Square No. D8, Jl. Jendral Bambang Sugeng Mertoyudan,

Magelang

Telp. 0283-327299

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran umum pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang

Pembiayaan serba-serbi merupakan pembiayaan bersifat konsumtif yang diberikan kepada anggota untuk berbagai keperluan seperti renovasi rumah, beli laptop, beli hp, beli mebel, dll. Dengan menggunakan akad murabahah dimana KJKS memberikan fasilitas kepada anggotanya untuk pembelian barang konsumtif, kondisi yang tidak memungkinkan dan untuk menghindari resiko membeli barang-barang yang dibutuhkan oleh anggota, maka pihak KJKS Binama memberikan kuasa kepada anggota untuk membeli sendiri barang-barang tersebut.

KJKS Binama membuat ilustrasi pembiayaan serba-serbi yang dapat dilihat bagi anggota yang ingin mengajukan pembiayaan, ilustrasi tersebut berisi tentang harga beli, harga jual serta besar angsuran tiap bulan. Harga jual tersebut tidak mengikat karena keputusan harga ditentukan oleh komite pembiayaan maka bagi setiap anggota dapat melakukan *negosiasi*.¹⁸

Penetapan harga jual adalah harga beli barang ditambah dengan margin keuntungan KJKS. Besarnya margin pembiayaan serba-serbi berdasarkan keputusan pengurus pembiayaan. Sedangkan pembayaran angsuran tiap bulan disesuaikan dengan kemampuan pendapatan atau keinginan dari anggota. Pembayaran angsuran pembiayaan terdiri dari angsuran pokok dan angsuran pembiayaan.

Dalam mekanisme pola pembiayaan serba-serbi adalah KJKS tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka KJKS menunjuk anggota sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama KJKS (menggunakan akad wakalah). KJKS Binama membayar harga pembelian barang tersebut, namun anggota tidak disyaratkan untuk memberikan bukti pembayaran pembelian kepada KJKS.¹⁹

¹⁸ Wawancara dengan ibu ida panca bagian kodivkorporat di KJKS Binama Semarang

¹⁹ Ibid

Plafond pembiayaan serba-serbi yang diberikan KJKS Binama maksimal sebesar Rp 100.000.000,-. Pembiayaan disertai dengan jaminan, jaminan tersebut sebagai salah satu penilaian pemberian pembiayaan. Sedangkan margin pembiayaan serba-serbi dihitung secara *flat* yang besarnya mulai 1,25% s.d 1,7% perbulan. Biaya administrasi dibebankan kepada debitur yang telah disetujui pengajuan pembiayaan yaitu sebesar 1% s.d 3% dari *plafond* pembiayaan.²⁰

Adapun berkas dan lampiran dokumen pengajuan pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama terdiri dari :²¹

1. FC KTP yang masih berlaku, Suami-Istri
2. FC Kartu Keluarga
3. Rekening Listrik, Telp, PAM
4. FC Rekening Tabungan 3 bulan terakhir
5. Slip Gaji 3 bulan terakhir
6. FC BPKB dan STNK
7. FC Sertifikat, PBB, Akta Jual Beli

Dengan adanya jaminan, anggota dapat memenuhi tanggung terhadap pembayaran angsuran pembiayaan. KJKS menyediakan layanan jemput bola dalam pembayaran angsuran pembiayaan, marketing akan datang kerumah anggota untuk mengambil angsuran yang diberikan anggota sesuai dengan kesepakatan.²²

Adapun penyelesaian pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama dengan pembayaran pembiayaan dengan mengangsur setiap bulan yaitu pokok dengan *margin*. Jangka waktu angsuran pembiayaan serba-serbi minimal 12 bulan dan maksimal 60 bulan. Dengan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo maka anggota akan mendapat potongan pembayaran diselesaikan maka saat itu pula jaminan yang diserahkan kembali ke anggota.

²⁰ Wawancara dengan ibu ida panca bagian kodivkorporat di KJKS Binama Semarang

²¹ Sistem dan prosedur berkas pembiayaan KJKS Binama

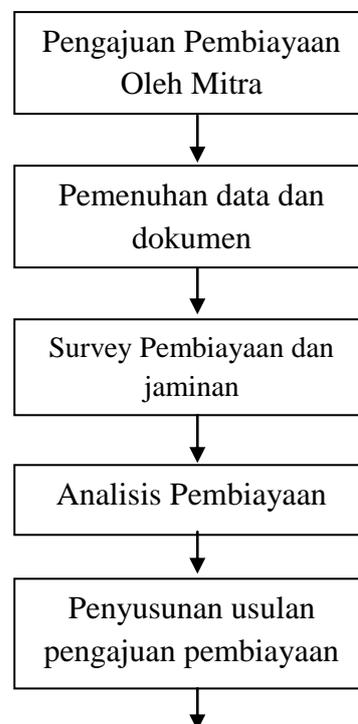
²² Wawancara dengan ibu ida panca bagian kodivkorporat di KJKS Binama Semarang

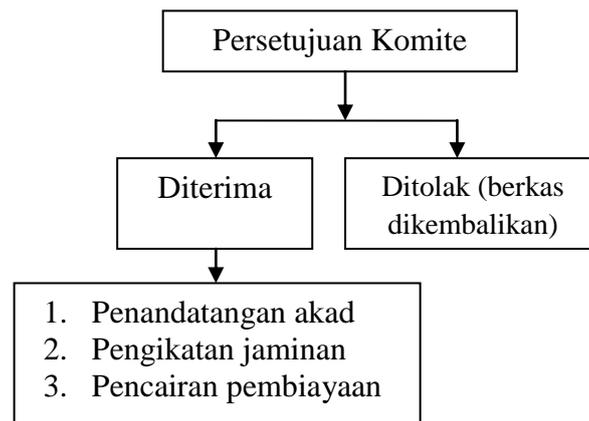
B. Mekanisme Pembiayaan Serba-serbi di KJKS Binama Semarang

a. Prosedur pengajuan pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama Semarang

Pembiayaan merupakan bentuk muamalah KJKS yang merupakan proses penyaluran dana. Tentunya penyaluran dana tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkan barang yang bersifat konsumtif, misalnya renovasi rumah, TV, Handphone.

Sebagian masyarakat luas belum memahami secara betul prosedur pembiayaan di KJKS Binama Semarang. Sehingga dari minimnya informasi tentang prosedur pembiayaan serba-serbi, masyarakat lebih bersifat masa bodoh dan tidak berkeinginan untuk lebih mengerti prosedur pembiayaan tersebut. Untuk memahami prosedur dari pada pembiayaan, maka secara khusus penulis menyajikan pembahasan prosedur pembiayaan pada KJKS Binama Semarang. Ada beberapa prosedur atau tahapan dalam pembiayaan yang diberikan KJKS Binama, yaitu :





Keterangan :

- a. Mitra datang untuk menunjukkan pembiayaan di KJKS Binama
 - b. Mitra mengisi formulir serta menyerahkan data-data yang dibutuhkan oleh KJKS Binama
 - c. Kemudian pihak KJKS menyurvei keadaan rumah, jaminan, dll yang diajukan.
 - d. Admin menyusun usulan pengajuan pembiayaan yang diserahkan kepada pimpinan KJKS Binama
 - e. Pimpinan menyetujui dan memutuskan pembiayaan yang diberikan sebatas maksimum dan selebihnya atas persetujuan komite
 - f. Jika pengajuan tidak akan disetujui maka ditolak
 - g. Jika pengajuan pembiayaan disetujui maka pihak KJKS akan membuat akad pembiayaan
 - h. Kemudian pemohon menandatangani akad, pengikatan jaminan dan dilakukan pencairan pembiayaan.
- b. Prosedur pencairan pembiayaan serba-serbi di KJKS Binama²³
1. Mitra datang membawa surat pemberitahuan tentang pencairan pembiayaan. Surat tersebut diterima oleh *customer servise (CS)*.
 2. CS akan menanyakan apakah mitra sudah mempunyai rekening simpanan pokok dan Sirela, jika mitra belum mempunyai maka

²³ Observasi terhadap realisasi pemberian pembiayaan di KJKS Binama Cabang Ungaran pada tanggal 13 februari 2016

diminta untuk membuka rekening simpanan pokok dan Sirela. Akan mendapat penjelasan tentang simpanan tersebut.

3. Jika mitra sudah memiliki rekening simpanan pokok dan Sirela maka langsung diterima oleh admin.
 4. Kemudian mitra diterima oleh admin dan dilanjutkan prosedur pencairan pembiayaan seperti terima jaminan, penjelasan tentang pembiayaan (angsuran, teknis pembayaran dan pelunasan, transfer, dll).
 5. Setelah semua berkas pencairan pembiayaan telah lengkap maka mitra siap diakadkan oleh pejabat berwenang.
 6. Setelah akad, semua berkas akan kembali ke admin
 7. Jika akad telah ditanda tangani, nota pencairan akan diserahkan
 8. Kepembukuan untuk dipindah bukukan, sementara berkas pembiayaan diarsip berdasarkan nomer pembiayaan.
 9. Pada bagian pembukuan akan melakukan pemindah bukuan transaksi pencairan pembiayaan. Sebagai bukti untuk mitra dicetakkan mutasi transaksi dan pemindahbukuan tersebut.
 10. *Print out* mutasi transaksi tersebut diserahkan kembali ke admin, untuk kemudian diserahkan ke mitra bahwa mitra bisa mengambil pembiayaan dari rekening sirelanya.
- c. Prinsip Penilaian Pembiayaan Serba-Serbi di KJKS Binama Semarang

Hak KJKS Binama Semarang untuk memutuskan apakah pembiayaan yang akan diajukan tersebut layak direalisasi atau tidak. Dan mengenai agunan yang diberikan kepada pihak KJKS Binama Semarang hanya untuk mengantisipasi apabila nantinya ada kemacetan. Adapun prinsip-prinsip penilaian di KJKS Binama Semarang dilakukan dengan analisis 5C, yaitu sebagai berikut :

1. *Character*

Informasi mengenai karakter/watak mitra ini bisa didapatkan melalui pihak ketiga, seperti keluarga, tetangga sekitar, teman, rekan profesi, masyarakat sekitar, tokoh masyarakat, dan orang-orang

yang mempunyai hubungan dengan pemohon. Apabila respon dari masyarakat sekitar tentang karakter pemohon tersebut bagus maka pembiayaan akan dilanjutkan ke prosedur selanjutnya.

Namun kendala dalam menilai *character* adalah tidak adanya fasilitas *BI Checking*, sehingga pihak KJKS tidak mengetahui apakah pemohon mempunyai hutang dengan pihak lain. Disini pihak KJKS hanya mempunyai modal percaya saja kepada nasabah yang bersangkutan.

2. *Capacity*

Dalam menilai *Capacity* atau kemampuan membayar nasabah pihak KJKS melalui unsur penghasilan/pendapatan nasabah dari profesi/pekerjaannya. Apabila penghasilan dikurangi dengan biaya pengeluaran untuk kehidupan sehari-hari, lebih tinggi dibandingkan dengan pengeluaran maka diberikan pembiayaan. Selain itu juga apabila pemohon mempunyai usaha lain selain profesi yang dijalankannya, maka akan dilihat bagaimana perkembangan dari usahanya, jika usaha bisnisnya terlihat bagus dan lancar maka pihak KJKS juga akan mempertimbangkan juga pembiayaan yang diajukan. Bisa juga dengan menanyakan kepada rekan bisnisnya menilai bagus dan lancar seperti lancar dalam pembayarannya, orderan-orderannya banyak, dan lainnya, hal ini juga bisa menjadi pertimbangan pihak KJKS.

3. *Capital*

Modal yang dimaksud disini adalah ketersediaan modal awal pemohon sebelum mengajukan pembiayaan. Poin *capital* ini kurang mendapat porsi penilaian dibandingkan dengan yang lainnya, namun poin ini tetap dinilai demi keamanan dan kehati-hatian pihak KJKS dalam menyalurkan pembiayaan.

4. *Condition of economic*

Situasi baik ekonomi maupun sosial yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran angsuran mitra.

5. *Collateral*

Seringkali jaminan/agunan menjadi poin utama dalam mengukur jumlah pemberian pembiayaan yang bisa didapatkan oleh nasabah. Akan tetapi pada KJKS ini poin yang tetap diutamakan adalah *character*, meskipun nilai barang yang dijaminan besar kalau orangnya tidak mempunyai iktikad baik untuk melunasi hutangnya, maka akan menjadikan permasalahan KJKS dikemudian hari. Di KJKS ini juga, jaminan tetap diperhitungkan pointnya, karena jaminan juga digunakan sebagai pengikat dalam suatu pembiayaan.

Jaminan yang biasanya digunakan dalam pembiayaan adalah BPKB kendaraan bermotor, mitra yang mempunyai tabungan/deposito di KJKS Binama serta sertifikat tanah. Jaminan tersebut merupakan jaminan yang sah dipandang dari segi ekonomis dan yudiris (hukum). Dalam hal ini jaminan harus benar-benar dilihat apabila surat BPKBnya ada dan masih aktif, serta dari pihak KJKS sudah mengecek keberadaanya maka proses bisa dilanjutkan.

Adapun perhitungan jaminan dinilai dari harga pesarannya, khususnya penilaian pada jaminan BPKB, karena harga kendaraan bermotor setiap tahunnya mengalami penurunan harga serta penurunan nilai guna. Dalam perhitungan jaminan untuk realisasi pembiayaan di KJKS Binama Semarang maksimal 80% dari harga pasaran. Tetapi biasanya pihak KJKS dalam menerapkan nilai jaminan sekitar 50%-70% dari harga pasaran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas tentang Mekanisme Produk Pembiayaan Serba-Serbi di KJKS Binama Semarang, penulis dapat menyimpulkan bahwa :

Produk pembiayaan serba-serbi bersifat konsumtif yang diberikan kepada anggota untuk berbagai keperluan seperti renovasi rumah, beli laptop, beli hp, beli mebel, dll. Dengan menggunakan akad murabahah yang dalam mekanismenya pola pembiayaan serba-serbi adalah KJKS tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka KJKS menunjuk anggota sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama KJKS (menggunakan akad wakalah). KJKS Binama membayar harga pembelian barang tersebut, namun anggota tidak disyaratkan untuk memberikan bukti pembayaran pembelian kepada KJKS. KJKS Binama menyediakan layanan jemput bola dalam pembayaran angsuran pembiayaan, marketing akan datang kerumah anggota untuk mengambil angsuran yang diberikan anggota sesuai dengan kesepakatan. Dengan pembayaran pembiayaan secara mengangsur setiap bulan yaitu pokok dengan *margin*. Jangka waktu angsuran pembiayaan serba-serbi minimal 12 bulan dan maksimal 60 bulan. Dengan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo maka anggota akan mendapat potongan pembayaran diselesaikan maka saat itu pula jaminan yang diserahkan kembali ke anggota.

2. Ada beberapa prosedur atau tahapan dalam pembiayaan yang diberikan KJKS Binama, yaitu :
 - a. Mitra datang untuk menunjukkan pembiayaan di KJKS Binama
 - b. Mitra mengisi formulir serta menyerahkan data-data yang dibutuhkan oleh KJKS Binama
 - c. Kemudian pihak KJKS menyurvei keadaan rumah, jaminan, dll yang diajukan.

- d. Admin menyusun usulan pengajuan pembiayaan yang diserahkan kepada pimpinan KJKS Binama
- e. Pimpinan menyetujui dan memutuskan pembiayaan yang diberikan sebatas maksimum dan selebihnya atas persetujuan komite
- f. Jika pengajuan tidak akan disetujui maka ditolak
- g. Jika pengajuan pembiayaan disetujui maka pihak KJKS akan membuat akad pembiayaan
- h. Kemudian pemohon menandatangani akad, pengikatan jaminan dan dilakukan pencairan pembiayaan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penulisan Tugas Akhir ini, dengan adanya beberapa uraian di atas, maka penulis mengajukan saran atau rekomendasi sebagai berikut :

1. Bagi perusahaan
 - 1) Dalam menjalankan bisnis syariah ini perlu lebih ditingkatkan lagi upaya mensosialisasikan bukan dari media cetak saja seharusnya diperluas melalui media elektronik dan seharusnya melakukan kegiatan penyuluhan seperti diadakannya penyuluhan di ibu-ibu pengajian dll.
 - 2) Perlu adanya peningkatan pembiayaan terutama di pembiayaan serba-serbi.
 - 3) Dalam mensosialisasikan yang dilakukan mengenai produk pembiayaan harus lebih meyakinkan mitra bahwa margin berbeda dengan koperasi jasa keuangan konvensional.
 - 4) Pelayanan yang sudah ada diharapkan lebih ditingkatkan lagi dengan melakukan prinsip-prinsip syariah.
2. Bagi masyarakat
 - 1) Sebaiknya masyarakat atau mitra melakukan pembiayaan di KJKS Binama Semarang guna menghindari bunga di konvensional.

C. Penutup

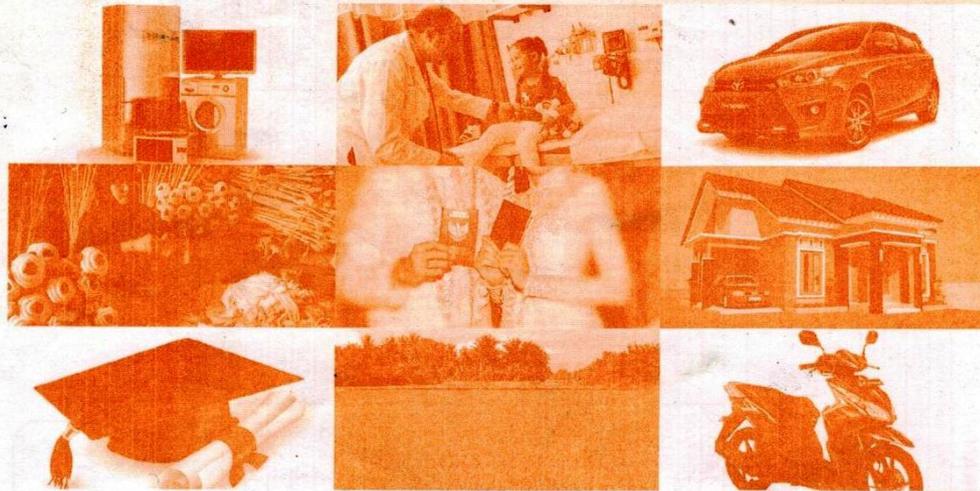
Rasa syukur yang tiada terhingga penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini sebagai tugas dan melengkapi syarat guna memperoleh gelar Ahli madya (D3) dalam bidang perbankan syariah, kendatipun dalam bentuk yang sederhana. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan pembaca memberikan koreksi demi perbaikan, penyempurnaan, dan pemanfaatan Tugas Akhir ini.

Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun diharapkan untuk penyempurnaan penulisan tugas akhir ini. Harapan penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio Muhammad Syafi'i, *bank syariah dari teori ke praktik*, jakarta: gema insani, 2001
- Ridwan Muhammad, *manajemen baitul maal wa tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004
- Sudarsono Heri, *bank dan lembaga keuangan syariah deskripsi dan ilustrasi*, edisi-2 Yogyakarta: ekonisia, 2003
- Purhantara Wahyu, *metode penelitian kualitatif untuk bisnis*, Yogyakarta: Ghaha Ilmu cet.ke 1, 2010
- Purwanto Ervan Agsu, Dyah Ratih Sulistyastuti,. *Metode penelitian kualitatif*, jakarta: Gava media, 2007
- Karim Adiwarmanto, *BANK ISLAM : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada,2004
- Fatwa DSN No:04/DSN_MUI/IV/2000
- Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah*, Yogyakarta: P3EI Press, 2008
- Nurhayati Sri dan Wasilah, *Akuntransi Syariah di Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, 2009
- Ilmi Makhalul, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta : UII Press,2002
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada : 2014
- Sumber Company profile BINAMA
- Lampiran brosur BINAMA
- Sistem dan prosedur berkas pembiayaan KJKS Binama

binama
koperasi syariah



BINGUNG CARI PEMBIAYAAN? KAMI SOLUSINYA!!!

Binama Koperasi Syariah dengan Syariah, lebih berkah, persyaratan mudah dan proses cepat membantu mewujudkan keinginan Anda, dengan produk - produk unggulan kami :

- ▶ **Modal Usaha**, Pembiayaan untuk memajukan usaha Anda
- ▶ **SerbaSerbi**, Pembiayaan Konsumtif
- ▶ **KpKB**, Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Bermotor
- ▶ **Multi Jasa**, Pembiayaan dengan syarat yang mudah
- ▶ **KpT**, Pembiayaan Kepemilikan Tanah
- ▶ **Griya Idaman**, Pembiayaan Kepemilikan Rumah

KANTOR PUSAT
Jl. Tiogosari Raya 1 Semarang
Telp/Fax : 024 - 670 2792
email : bmbinama@gmail.com

**KANTOR PELAYANAN
SEMARANG**
Ruko ANDA Kav. 4-5, Jl. Tiogosari Raya 1 - Semarang 50196
Telp/fax : 024-6702790 (muntung)

WELERI
Ruko Weleri Square No. 2, Jl. Raya Barat
Telp/fax : 0294 - 643440

KALIWUNGU
Ruko Kaliwungu Baru Blok A No. 8, Jl. KH. Asy'ari
Telp/fax : 024 - 3688860, 024 - 70778003

UNGARAN
Ruko Muftara Ungaran Square kav. 16, Jl. Raya Gatot Subroto No. 133
Telp/fax : 024 - 6921452

BATANG
Ruko Yos Sudarso No. 1G, Jl. Yos Sudarso
Telp/fax : 0285 - 392074

SEMARANG NGALIYAN
Ruko Segitiga Emas Blok B. 5, Jl. Prof. Dr. Hamka
Telp/fax : 024 - 76670622

MAGELANG
Ruko Metro Square No. D8, Jl. Jendral Bambang Sugeng Magelang
Telp/fax : 0293-327299

ILUSTRASI ANGSURAN

Jenis Pembiayaan	Plafond	*Angsuran/bulan																		
		Jangka Waktu (bulan)																		
		12 1 th	24 2 th	36 3 th	48 4 th	60 5 th	72 6 th	84 7 th	96 8 th	108 9 th	120 10 th									
Kepemilikan Kendaraan (KPKB Motor)	5.000.000	502.000	293.500	224.000	189.500															
	10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500															
	15.000.000	1.505.000	880.000	672.000	567.500															
	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000															
	10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500	337.000														
Serba - Serbi	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.634.000														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
	10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500	337.000														
	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000														
Multijasa	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
Modal Kerja	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
	200.000.000	19.467.000	11.133.500	8.356.000	6.967.000	6.133.500														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														
Kepemilikan Kendaraan (KPKB Mobil)	70.000.000	6.883.500	3.967.000	2.994.500	2.508.500	2.217.000														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
	150.000.000	14.750.000	8.500.000	6.417.000	5.375.000	4.750.000														
	30.000.000	2.980.000	1.730.000	1.313.500	1.105.000	980.000														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														
Kepemilikan Tanah (KpT)	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
	150.000.000	14.750.000	8.500.000	6.417.000	5.375.000	4.750.000														
	200.000.000	19.467.000	11.133.500	8.356.000	6.967.000	6.133.500														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
Griya Idaman BINAMA	75.000.000	7.375.000	4.250.000	3.208.500	2.687.500	2.375.000														
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000														
	200.000.000	19.667.000	11.333.500	8.556.000	7.167.000	6.333.500														
	300.000.000	28.900.000	16.400.000	12.233.500	10.150.000	8.900.000														
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500														

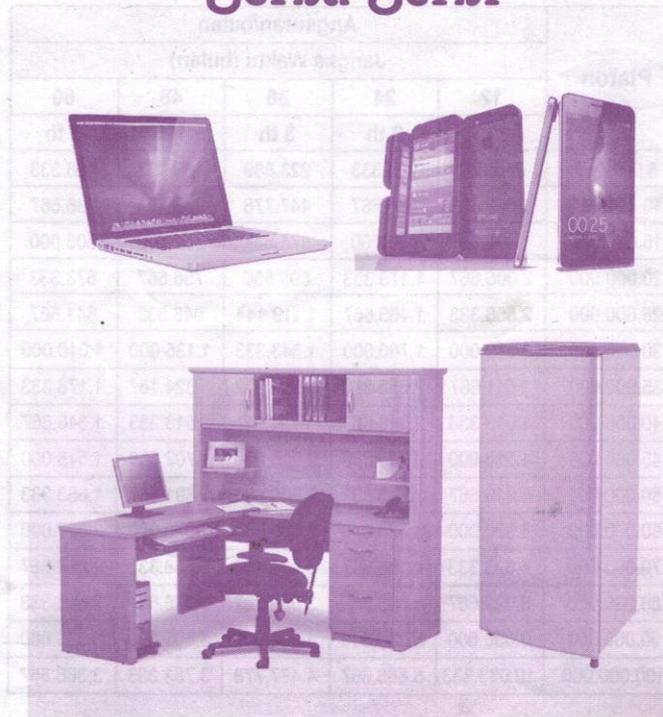
* Sekedar ilustrasi, harga tidak mengikat dan sewaktu - waktu dapat berubah

Informasi :

Persyaratan	BPKB	Sertifikat
1. FC KTP Suami Istri	v	v
2. FC Kartu Keluarga (KK)	v	v
3. FC Surat Nikah	v	v
4. FC Slip Gaji	v	v
5. Rekening Listrik, Telepon, PAM	v	v
6. FC Mutasi Tabungan 6 bulan terakhir	v	v
7. FC Sertifikat	-	v
8. FC PBB tahun terakhir	v	v
9. FC BPKB dan FC STNK	v	-

binama
koperasi syariah

Serba Serbi



- ✓ Proses cepat
- ✓ Persyaratan mudah
- ✓ Angsuran tetap sampai lunas
- ✓ Bebas Biaya Finalty

KANTOR PUSAT : Ruko ANDA Kav 7A Jl. Tlogosari Raya 1 - Semarang Telp : 024 - 6702792

KANTOR CABANG :

SEMARANG : Ruko ANDA Kav. 4-5 Jl. Tlogosari Raya 1 Telp : 024 - 6702790
 NGALIYAN : Ruko Segitiga Emas Blok B.5, Jl. Prof. Dr. Hamka Telp : 024 - 76670622
 WELERI : Ruko Weleri Square No. 2 Jl. Raya Barat Telp : 0294 - 643440
 KALIWUNGU : Ruko Kaliwungu Baru Blok A/8 Jl. KH. Asy'ari Telp : 0294 - 3688860
 UNGARAN : Ruko Mutiara Ungaran Square Kav. 16 Jl. Raya Gatot Subroto 133 Telp : 024 - 6921452
 BATANG : Ruko Yos Sudarso 1G Jl. Yos Sudarso Telp : 0285 - 392074, 7990239
 MAGELANG : Ruko Metro Square No. D8 Jl. Jendral Bambang Sugeng Telp : 0293 - 327299

www.bmtbinama.co.id

ILUSTRASI ANGSURAN PEMBIAYAAN SERBA SERBI

Plafon	Angsuran/bulan				
	Jangka Waktu (bulan)				
	12	24	36	48	60
	1 th	2 th	3 th	4 th	5 th
5.000.000	501.667	293.333	223.889	189.167	168.333
10.000.000	1.003.333	586.667	447.778	378.333	336.667
15.000.000	1.505.000	880.000	671.667	567.500	505.000
20.000.000	2.006.667	1.173.333	895.556	756.667	673.333
25.000.000	2.508.333	1.466.667	1.119.444	945.833	841.667
30.000.000	3.010.000	1.760.000	1.343.333	1.135.000	1.010.000
35.000.000	3.511.667	2.053.333	1.567.222	1.324.167	1.178.333
40.000.000	4.013.333	2.346.667	1.791.111	1.513.333	1.346.667
45.000.000	4.515.000	2.640.000	2.015.000	1.702.500	1.515.000
50.000.000	5.016.667	2.933.333	2.238.889	1.891.667	1.683.333
60.000.000	6.020.000	3.520.000	2.686.667	2.270.000	2.020.000
70.000.000	7.023.333	4.106.667	3.134.444	2.648.333	2.356.667
80.000.000	8.026.667	4.693.333	3.582.222	3.026.667	2.693.333
90.000.000	9.030.000	5.280.000	4.030.000	3.405.000	3.030.000
100.000.000	10.033.333	5.866.667	4.477.778	3.783.333	3.366.667

Persyaratan:

1. FC KTP Suami Istri
2. FC Kartu Keluarga (KK)
3. FC Surat Nikah bagi yang sudah menikah
4. Slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi karyawan
5. FC Transaksi tabungan 6 bulan terakhir
6. FC Sertifikat atau BPKB sebagai jaminan

Informasi lebih lanjut hubungi :

