

**MODEL ANGSURAN PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH DI KJKS BINA NIAGA UTAMA SEMARANG**

TUGAS AKHIR



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

Oleh :

ISNAENI KUSMILA ROSIDAH

132503052

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

2016

Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag
Gondang Rt. 02 Rw. 04 Cepiring Kendal

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eks
Hal : Naskah Tugas Akhir An. Isnaeni Kusmila Rosidah

Kepada :
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb
Setelah saya membimbing, meneliti dan melakukan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:
Nama : Isnaeni Kusmila Rosidah
NIM : 132503052
Judul : Model Angsuran pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Bina Niaga
Utama Semarang
Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan. Demikian harap menjadi maklum.
Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, 20 Mei 2016
Pembimbing,



Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag

NIP. 19730811 200003 1004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof .Dr. Hamka Km. 02 Semarang Telp./Fax. (024) 7608454

PENGESAHAN

Tugas Akhir Saudari :

Nama : Isnaeni Kusmila Rosidah
NIM : 132503052
Judul : Model Angsuran pada Pembiayaan Murabahah di KJKS
Bina Niaga Utama Semarang

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

10 Juni 2016

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah tahun akademik 2015/2016.

Semarang, 10 Juni 2016

Penguji I

H. Muchamad Fauzi, S.E., M.M
NIP. 19730217 200604 1001

Penguji II

Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag
NIP. 19730811 200003 1004

Penguji III

Drs. H. Wahab, M.M
NIP. 19690908 200003 1001



Penguji IV

Dr. Ali Murtadho, M.Ag
NIP. 19710830 199803 1003

Pembimbing

Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag
NIP. 19730811 200003 1004

Motto

اللَّهُمَّ إِنِّي أَعُوذُ بِكَ مِنَ الْهَمِّ وَالْحُزْنِ وَأَعُوذُ بِكَ مِنَ الْعَجْزِ وَالْكَسَلِ وَأَعُوذُ
بِكَ مِنَ الْجُبْنِ وَالْبُخْلِ وَأَعُوذُ بِكَ مِنَ غَلْبَةِ الدَّيْنِ وَفُتْهِرِ الرِّجَالِ

“Ya Allah sesungguhnya aku berlindung kepada Engkau dari bingung dan sedih. Aku berlindung kepada Engkau dari lemah dan malas. Aku berlindung kepada Engkau dari pengecut dan kikir. Dan aku berlindung kepada Engkau dari lilitan hutang dan kesewenang-wenangan manusia.” Kata Abu Umamah r.a: “Setelah membaca do’a tersebut, Allah berkenan menghilangkan kebingunganku dan membayarkan lunas hutangku.” (HR. Abu Dawud 4/353)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapak Munajad dan Ibu Sri Jumi'ati, orang tua tercinta yang tak tak henti memberikan do'a, dukungan, kasih sayang, semangat dan pengorbanan yang tak ternilai.
2. Kakak tersayang, Anna Oktaviani Nur Halimah dan adikku Dewi Kurnia Sari Kusuma Astuti yang selalu memeberikan semangat dan kebahagiaan dalam hari-hari penulis.
3. Sedulur-sedulurku GANAS 23 UKM PSHT UIN Walisongo Semarang yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan do'a baik langsung maupun tak langsung bagi penulis.
4. Pembimbing terbaik mas Fredi, bu Tri, bu Mus, pak Waskito dan seluruh karyawan KJKS BINAMA Kaliwungu yang telah memberikan ilmu, pengalaman dan bimbingannya selama penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Teman-teman seperjuangan, D3 Perbankan Syariah angkatan 2013 terima kasih atas dukungan, semangat dan kerjasamanya.

DEKLARASI

Dengan kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak berisikan materi yang telah ditulis atau telah diterbitkan orang lain. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisikan pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 Mei 2016



Deklarator,

Isnaeni Kusmila Rosidah

NIM. 132503052

ABSTRAK

KJKS Bina Niaga Utama Semarang merupakan koperasi syariah yang memiliki produk penghimpunan dana dalam bentuk simpanan dan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan. Dalam pelaksanaan pembiayaan, anggota yang memiliki pembiayaan di KJKS BINAMA tentu akan melakukan pelunasan atau angsuran setiap bulannya guna menyelesaikan pembiayaan tersebut. Memperhatikan hal tersebut, penulis memandang penting untuk melakukan penelitian dengan judul “Model Angsuran pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui model angsuran yang digunakan oleh KJKS BINAMA dalam pembiayaan murabahah. Dengan rumusan masalah bagaimana cara KJKS Bina Niaga Utama Semarang menentukan margin pembiayaan murabahah dan bagaimana model pembayaran angsuran pada pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang. penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di KJKS BINAMA Semarang untuk menggali data-data relevan atau sumber data primer dan sekunder. Penulis melakukan pengumpulan data dengan observasi, dokumentasi dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif analitis.

Margin yang diterapkan dalam pembiayaan murabahah yakni 1,5%-1,7% untuk sistem angsuran reguler atau bulanan dan 3% untuk sistem angsuran musiman. Serta margin khusus bagi karyawan yakni 1% guna program kesejahteraan karyawan. Model angsuran yang digunakan dalam penerapan margin yaitu menggunakan metode anuitas yang mana mengalikan besarnya persentase margin dengan sisa pokok. Dan kemudahan dalam pelunasan di tengah jalan yang bisa dilakukan oleh anggota pembiayaan.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim,..

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya kepada kita semua. Pemberi karunia yang tiada tara kepada setiap makhluk-Nya. Serta memberikan petunjuk dan kelancaran dalam pembuatan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada insane termulia, terkasih, Nabi junjungan kita, Nabi Muhammad SAW, pembawa lentera di tengah kegelapan serta pemberi syafaat kelak si hari kiamat.

Alhamdulillah atas rahmat, nikmat dan karunia Allah SWT, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Model Angsuran pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang”. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Kiranya dalam Tugas Akhir ini, penulis memohon maaf apabila tidak dapat menyebut satu persatu semua pihak yang telah membantu dalam proses perjalanan studi di D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, penulis mengucapkan terima kasih terutama kepada :

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. ImamYahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag., M.M selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.
4. Bapak H. Hasyim Syarbani, M.M yang telah membimbing dan meluangkan waktu dalam proses penyusunan Tugas Akhir.
5. Seluruh keluarga besar KJKS BINAMA khususnya keluarga besar KJKS BINAMA cabang Kaliwungu yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.

Semoga segala kebaikan dan dukungan yang telah diberikan kepada kami, menjadi amal jariyah dan ridho Allah SWT bagi semuanya. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Untuk itu penulis

mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak dan mohon maaf apabila terdapat kesalahan yang disengaja maupun tidak. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

Semarang, 10 Juni 2016

Isnaeni Kusmila Rosidah

NIM. 132503052

DAFTAR ISI

| | |
|-------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| HALAMAN MOTTO..... | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v |
| HALAMAN DEKLARASI..... | vi |
| HALAMAN ABSTRAK..... | vii |
| HALAMAN KATA PENGANTAR..... | viii |
| HALAMAN DAFTAR ISI..... | x |
| HALAMAN DAFTAR TABEL..... | xii |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---|----|
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian..... | 6 |
| D. Tinjauan Pustaka..... | 7 |
| E. Metode Penelitian..... | 8 |
| F. Sistematika Penulisan..... | 10 |

BAB II CARA MENENTUKAN MARGIN DAN ANGSURAN DI BAITUL

MAAL WA TAMWIL

| | |
|--|----|
| A. Pengertian Baitul Maal wa Tamwil..... | 12 |
| B. Prinsip dan Produk Inti BMT..... | 13 |
| C. Pembiayaan Murabahah..... | 14 |
| D. Rukun dan Syarat Jual Beli..... | 16 |
| E. Skema Murabahah..... | 17 |
| F. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah..... | 17 |

| | |
|--|----|
| G. Penetapan Margin Keuntungan..... | 23 |
| H. Referensi Margin Keuntungan dan Penentuan Harga Jual..... | 23 |
| I. Menentukan Harga Jual di BMT..... | 25 |
| J. Perhitungan Margin/Keuntungan untuk Pembiayaan Murabahah... | 26 |

BAB III GAMBARAN UMUM KJKS BINAMA SEMARANG

| | |
|---|----|
| A. Sejarah Singkat..... | 28 |
| B. Identitas dan Logo Perusahaan..... | 29 |
| C. Visi & Misi..... | 31 |
| D. Corporate Culture..... | 31 |
| E. Manfaat dan Sasaran yang Hendak Dicapai..... | 32 |
| F. Produk-Produk KJKS BINAMA..... | 33 |
| G. Manajemen..... | 44 |
| H. Mitra Kerja..... | 44 |
| I. Personalia..... | 45 |
| J. Susunan Manajemen..... | 45 |
| K. Kantor Pelayanan..... | 46 |

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Cara KJKS Bina Niaga Utama Menentukan Margin Pembiayaan Murabahah..... | 48 |
| B. Model Pembayaran Angsuran pada Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA Semarang..... | 50 |

BAB V PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 56 |
| B. Saran..... | 57 |
| C. Penutup..... | 57 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 1. Tabel Angsuran Reguler atau Bulanan..... | 51 |
| Tabel 2. Tabel Angsuran Musiman | 53 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga Keuangan Syariah berupa Bank Umum Syariah (BUS), kantor cabang syariah bank konvensional / Unit Usaha Syariah (UUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) dari alur operasional dan konsep syariahnya tidaklah berbeda. Yang membedakan Bank Umum Syariah (BUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) adalah pada skalanya saja.¹ Misalnya dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana dalam jumlah yang besar-besar, BPRS pada jumlah yang sedang-sedang saja, serta BMT pada jumlah-jumlah yang kecil dan mikro, dimana jumlah-jumlah tersebut sangat tergantung pada besaran risiko yang ditanggung oleh Lembaga Keuangan Syariah tersebut.

Lembaga Keuangan Syariah tumbuh dan berkembang semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Begitupun dengan BMT yang berkembang sangat signifikan yang mana perkembangan kinerja pada tahun 2015 mencapai aset Rp. 4,7 triliun dan jumlah pembiayaan sebesar Rp. 3,6 triliun.² *Baitul Mal Wa Tamwil* (BMT) merupakan balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan lembaga *bait al-mal wa al-tamwil*, yakni merupakan lembaga usaha masyarakat yang mengembangkan aspek-aspek produksi dan inventasi untuk meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi dalam skala kecil dan menengah.³

BMT seringkali diasumsikan sebagai miniatur lembaga perbankan syariah yang berbentuk koperasi syariah. Hal ini didasarkan pada kedudukan, fungsi dan tujuan, serta produk-produk jasa yang ditawarkan oleh BMT

¹ Wiroso, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, Jakarta: PT. Grasindo, 2005, h. 11-12

² Republika, 22 Maret 2015, Republika.co.id

³ Hendi Suhendi dkk, *BMT & Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004, h. 29

memiliki kesamaan dengan lembaga koperasi. Hanya saja produk tersebut dikemas dalam bingkai ekonomi syariah.⁴ Adapun peran BMT di lingkungan masyarakat, antara lain adalah sebagai motor penggerak ekonomi dan sosial masyarakat banyak, ujung tombak pelaksanaan sistem ekonomi Islam, penghubung antara kaum *agnia* (kaya) dan kaum *dhu'afa* (miskin), sarana hidup yang *barakah*, *ahsanu 'amala*, dan *salaam* melalui *spiritual comunion* dengan *dzikir kalbiah ilahiah*.⁵

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) merupakan organisasi bisnis yang juga berperan sosial. Peran sosial BMT akan terlihat pada definisi *baitul maal*, sedangkan peran bisnis BMT terlihat dari definisi *baitul tamwil*. Sebagai lembaga sosial, *baitul maal* memiliki kesamaan fungsi dan peran dengan Lembaga Amil Zakat (LAZ), oleh karenanya, *baitul maal* ini harus didorong agar mampu berperan secara profesional menjadi LAZ yang mapan. Sebagai lembaga bisnis, BMT lebih mengembangkan usahanya pada sektor keuangan, yakni simpan pinjam. Usaha ini seperti usaha perbankan yakni menghimpun dana anggota dan calon anggota (nasabah) serta menyalurkannya kepada sektor ekonomi yang halal dan menguntungkan. Namun demikian, terbuka luas bagi BMT untuk mengembangkan lahan bisnisnya pada sektor riil maupun sektor keuangan lain yang dilarang dilakukan oleh lembaga keuangan bank. Karena BMT bukan bank, maka ia tidak tunduk pada aturan perbankan.⁶

BMT menerapkan produk penghimpunan dan penyaluran dana yang teknis-finansilanya dianggap aman dan *profitable* berdasarkan sistem syariah. Dalam memobilisasi dana misalnya, BMT lebih menyukai produk berbagi hasil *mudharabah* dengan pertimbangan tidak terlalu beresiko karena kapasitasnya sebagai *mudharib*, serta relatif mudah dalam penerapannya. Tetapi sayangnya, bila harus menyalurkannya kembali kepada masyarakat

⁴ Ibid, h. 48

⁵ Nurul Huda, Mohamad Haykal, *Lembaga Keuangan Islami: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 8

⁶ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 126

dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan kepada para nasabah, BMT lebih mengedepankan produk *murabahah* dengan alasan produk tersebut mampu memberi jaminan perolehan keuntungan dalam jumlah memadai berdasarkan kesepakatan kedua pihak pada saat perjanjian ditandatangani. Hanya saja dalam praktik, keadaan ini seringkali berjalan dengan mengingkari prinsip-prinsip *murabahah*, seperti objek barang yang tidak jelas keberadaannya maupun ukuran-ukurannya.⁷

Pembiayaan merupakan usaha yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman modal. Pembiayaan tersebut umumnya diberikan kepada pengusaha kecil dan menengah dalam bentuk bantuan modal usaha. Sebagai lembaga keuangan syariah yang bergerak memberikan bantuan pembiayaan, BMT/KJKS tidak berposisi sebagai nirlaba yang tidak menuntut pengembalian pembiayaan. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli dilakukan dengan akad *murabahah*, *salam*, ataupun *istishna*. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli yang paling dominan adalah *murabahah*. Dominasi pembiayaan *murabahah* menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai keuntungan bagi BMT/KJKS. Pertama, kepastian pembeli dimana BMT/KJKS tidak akan membelikan suatu barang kecuali sudah ada pembelinya. Kedua, kepastian keuntungan atas suatu barang yang dibelinya. Ketiga, pembiayaan *murabahah* lebih mudah diaplikasikan pada saat sekarang ini. Selain itu, pembiayaan *murabahah* sesuai dengan kebutuhan mitra.

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BINAMA adalah salah satu jenis koperasi simpan pinjam yang memanfaatkan dana dari masyarakat yang berupa tabungan, kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau pinjaman. Dalam operasionalnya legalitas KJKS BINAMA berbadan hukum Nomor: 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96 tanggal 31 Oktober 1996 dan telah melakukan perubahan Anggaran Dasar Nomor: 08 tanggal 19 Mei 2010 yang telah disahkan oleh Gubernur Jawa Tengah dengan

⁷ Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2002, h. 29

SK Nomor: 09/PAD/KDK.11/VI/2010 tanggal 29 Juni 2010. KJKS BINAMA didirikan dengan maksud agar dapat memberikan pelayanan dan pendampingan kepada masyarakat usaha kecil dan mikro untuk meningkatkan kualitas hidup.⁸

KJKS Bina Niaga Utama memiliki produk penghimpunan dan penyaluran dana. Yang mana produk penghimpunan dananya berupa Sirela, Sisuka, Tarbiah, Tasaqur, dan Thawaf. Sedangkan produk penyaluran dananya yaitu pembiayaan Modal Kerja, Griya Idaman, KpKB motor, KpKB mobil, KpT, Serba-serbi dan Multijasa. Dalam produk penghimpunan menggunakan akad wadiah dan mudharabah, sedangkan dalam produk penyaluran dana menggunakan akad murabahah. Produk penyaluran yang menggunakan akad murabahah ini merupakan salah satu produk yang paling banyak diminati oleh masyarakat menengah ke bawah guna memenuhi kebutuhan finansial. Pembiayaan murabahah menggunakan sistem angsuran yang beragam disetiap produknya sesuai dengan besarnya jumlah dana yang diberikan dan lamanya waktu angsuran pembiayaan.

Angsuran yang berasal dari kata angsur menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah menyerahkan sedikit demi sedikit atau tidak sekaligus. Angsuran uang yang dipakai untuk mengangsur (utang, pajak dan sebagainya). Angsuran dalam proses pembiayaan murabahah adalah besarnya jumlah yang harus dibayarkan oleh anggota atas dana yang telah diterima sebagai penyaluran dana dari BMT. Anggota yang berkewajiban membayar angsuran tiap bulannya tidaklah mengetahui rincian biaya yang harus dibayarkan sebagaimana mestinya, dan ketika ingin melunasi pembiayaan di tengah jalan pun akan bingung atau mungkin kaget mengenai besaran jumlah yang harus dibayarkan oleh anggota tersebut. Hal ini bertentangan dengan firman Allah SWT dalam surah An-Nisa' ayat 29 berikut:

⁸ Profil Company KJKS BINAMA

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا
اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.”.(QS. An-Nisa’:29)⁹

Ayat tersebut memberikan pemahaman bahwa suatu akad harus dilakukan dengan suka sama suka atau dalam arti lain yaitu sukarela.

Model angsuran yang ditetapkan oleh masing-masing lembaga keuangan syariah berbeda-beda, begitu pula dengan KJKS Bina Niaga Utama Semarang, apakah sesuai dengan syariah dan ayat yang tercantum di atas. Maka dari itu dari penjelasan di atas mendorong penulis untuk melakukan kajian dan penelitian tentang masalah tersebut dengan judul “Model Angsuran pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat ditarik suatu rumusan permasalahan yaitu:

- a. Bagaimana cara KJKS Bina Niaga Utama Semarang menentukan margin pembiayaan murabahah?
- b. Bagaimana model pembayaran angsuran pada pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang?

⁹ Al Qur’an Terjemahan, 1997, hlm. 84

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian ilmiah ini adalah sebagai berikut:

- a. Tujuan penulisan proposal penelitian ini adalah untuk memenuhi Tugas Akhir Perbankan Syariah.
- b. Bertujuan untuk mengajukan judul yang akan dijadikan Tugas Akhir.
- c. Untuk dapat memberikan pengetahuan kepada para pembaca umumnya dan khususnya bagi para mahasiswa jurusan Perbankan Syariah.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

a. Bagi Peneliti

Melatih bekerja dan berfikir dengan mencoba mengaplikasikan ilmu yang didapat di bangku perkuliahan, serta untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Walisongo Semarang.

b. Bagi KJKS BINA NIAGA UTAMA Semarang

Dengan dilakukannya penelitian ini dapat memperkenalkan eksistensi KJKS BMT Walisongo Semarang di masyarakat luas, memberikan informasi tambahan serta pengetahuan yang dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan usaha secara Syariah.

c. Bagi UIN Walisongo Semarang

Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi akademi mengenai teknis pengetahuan tentang mekanisme perhitungan bagi hasil pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

D. Tinjauan Pustaka

Sepanjang pengetahuan peneliti, kajian model angsuran pada pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang sebelumnya belum pernah dikaji, Disini peneliti akan membahas tentang Bagaimana model angsuran pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang. Referensinya pun masih minim dalam buku-buku fiqh islam, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan masalah model angsuran di BMT. Salah satu pernyataan menarik yang mengupas tentang perhitungan margin keuntungan untuk pembiayaan murabahah yang terkait salah satunya terdapat dalam buku Muhammad Ridwan, Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil, Yogyakarta: UII Press, 2014. Adapun referensi Tugas Akhir yang terkait dengan bahasan sebagai berikut:

1. Tugas Akhir Afthon Usyauqi. Aplikasi Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Murabahah di BPRS PNM BINAMA Semarang. Pembimbing Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag. Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang 2014. Metode yang digunakan dalam pemecahan masalah ini yaitu dengan mendeskripsikan karakteristik murabahah, prosedur pelaksanaan murabahah, mekanisme perhitungan angsuran murabahah, permasalahan aplikasi murabahah, kelebihan produk murabahah, dan analisis SWOT murabahah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan murabahah belum maksimal dalam penerapan prinsip syariah dan masih sulit diterapkan. Ketidaksihesuaian antara teori dan praktek pengelolaan murabahah dalam prinsip syariah dilatarbelakangi oleh penyalahgunaan surat wakalah yang diberikan pada penerima dana pembiayaan murabahah. Produk pembiayaan mempunyai kelebihan diunggulkan dibanding produk lain karena memiliki produk yang bervariasi dan tingkat resiko yang rendah. Perbedaan dari yang peneliti teliti yaitu pada model

angsuran pembiayaan murabahah sedangkan yang diteliti oleh Afthon Usyauqi adalah aplikasi akad murabahah.

2. Tugas Akhir Aly Agus Muttaqin. Analisis Perubahan Angsuran pada Pembiayaan Multiguna di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Pembimbing Maria Ana, S.H., M.H. Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang 2012. Fokus masalah yaitu prosedur pengajuan pembiayaan multiguna di BTN Syariah Cabang Semarang, teknik perhitungan margin dan angsuran pembiayaan murabahah, dan analisis penyesuaian akad murabahah dengan prinsip syariah.

Hasil penelitian dari Tugas Akhir ini adalah metode perubahan angsuran pembiayaan multiguna dapat menggunakan sistem pembayaran angsuran ekstra dan pelunasan dipercepat. Yang mana nasabah akan mendapat *muqasah* (potongan) atas margin keuntungan yang belum jatuh tempo. Yang mana angsuran ekstra adalah membayar angsuran 5 kali angsuran biasa, sedangkan angsuran dipercepat adalah melakukan pelunasan sebelum jangka waktu pelunasan berakhir dan jumlah sisa utang yang harus dilunasi sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku. Perbedaan penelitian ini dengan yang peneliti teliti yaitu terletak pada objek yang diteliti, yang diteliti pada penelitian ini adalah perubahan angsuran sedangkan yang diteliti oleh peneliti yaitu model angsuran yang diterapkan oleh KJKS Bina Niaga Utama Semarang.

E. Metode Penelitian

Untuk menyusun tugas akhir ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

- a. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field riset*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana penelitian ini mengamati dan berpartisipasi secara langsung tentang fenomena apa yang akan

dikaji. Peneliti yang menggunakan pendekatan kualitatif dan teknik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data-data yang telah diperoleh.

b. Metode Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi adalah sebagai suatu proses melihat, mengamati dan mencermati serta merekam perilaku secara sistematis untuk tujuan tertentu.¹⁰

2. Wawancara

Wawancara adalah proses Tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan¹¹. Wawancara dilakukandengan pihak karyawan KJKS Bina Niaga Utama Semarang yang terkait di bidang yang penulis kaji.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pencarian data-data tentang hal-hal yang berkaitan dalam pembahasan penelitian ini, yaitu berupa catatan buku, surat kabar, majalah.¹²Dalam penelitian ini meetode dokumentasi digunakan untuk mengetahui profil KJKS Bina Niaga Utama Semarang, seputar bagaimana model angsuran di KJKS Bina Niaga Utama Semarang.

c. Sumber Data

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber yang diteliti, dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap masalah yang dihadapi.¹³

¹⁰ Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, dan Focus Group Sebagai Instrumen Penggalian Data Kualitatif*, Jakarta : Rajawali Pers, 2013. h. 131.

¹¹ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000, h, 83

¹² Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Ankasa, 1993, h. 64

¹³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Reseach*, Yogyakarta: Andi Offset, 2004, h. 218.

Dengan data ini penulis mendapatkan gambaran umum tentang KJKS Bina Niaga Utama Semarang dan data mengenai model angsuran pada pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung pembahasan dan diperoleh dari orang lain baik berupa laporan-laporan, buku-buku, maupun surat kabar.¹⁴ Dengan metode ini penulis mendapatkan data lampiran slip angsuran, modul gambaran umum tentang KJKS Bina Niaga Utama Semarang, modul panduan tentang produk-produk KJKSBina Niaga Utama Semarang dan brosur-brosurnya.

d. Analisis Data

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis data yang diwujudkan bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk laporan dan uraian yang sifatnya deskriptif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai objek penelitian. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis data tentang mekanisme perhitungan bagi hasil pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan bertujuan untuk memperjelas dari masing-masing bab secara sistematis agar tidak terjadi kesalahan dalam penyusunannya. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menerangkan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan

¹⁴ ibid

pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II **CARA MENENTUKAN MARGIN & ANGSURAN di
KJKS BINA NIAGA UTAMA SEMARANG**

Pada bab ini menjelaskan tentang keseluruhan pembiayaan *murabahah*, cara menentukan margin, cara menentukan angsuran pembiayaan *murabahah*.

BAB III **GAMBARAN UMUM KJKS BINA NIAGA UTAMA
SEMARANG**

Dalam bab ini membahas tentang sejarah berdirinya KJKS Bina Niaga Utama Semarang, Visi Misi, struktur organisasi, dan produk-produk KJKS Bina Niaga Utama Semarang.

BAB IV **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menguraikan pokok permasalahan yang dikaji tentang prosedur pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Semarang dan mekanisme perhitungan margin keuntungan di KJKS BMT Walisongo Semarang.

BAB V **PENUTUP**

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan saran dan penutup

BAB II

CARA MENENTUKAN MARGIN DAN ANGSURAN DI

BAITUL MÂL WA TAMWIL (BMT)

A. *Baitul Mâl wa Tamwil*

BMT adalah kependekan dari *Baitul Mâl wa Tamwil* yang mana terdiri dari kata *baitul mâl* yang berarti rumah dana dan *baitul tamwil* yaitu rumah usaha. Sejak masa nabi hingga abad pertengahan *baitul mâl* terus dikembangkan guna penghimpunan dan penyaluran dana zakat atau dana sosial. Sementara *baitul tamwil* merupakan lembaga bisnis yang berorientasi pada profit atau laba. Hal itu menunjukkan bahwa BMT mempunyai peran ganda sebagai lembaga bisnis sekaligus berorientasi sosial. Yang mana *baitul mâl* memegang peran sosial sedangkan *baitul tamwil* memegang kendali bisnis. Keduanya bekerja secara sinergi dan saling mempengaruhi satu sama lain.

Baitul mâl memiliki peran dan fungsi yang hampir sama dengan lembaga penyalur zakat. Sehingga perlu adanya dukungan agar *baitul mâl* dapat bekerja secara profesional dan terus berkembang dalam upaya pengumpulan dana zakat, infaq, sedekah, waqaf dan sumber dana sosial yang lain sesuai ketentuan ashabiah (UU Nomor 38 tahun 1999). BMT yang juga merupakan lembaga bisnis lebih condong mengembangkan usahanya pada sektor keuangan yakni berupa koperasi simpan pinjam. Yakni menghimpun dan menyalurkan dana anggota dan menyalurkannya kepada sektor ekonomi yang halal dan menguntungkan.

BMT tidak tunduk pada peraturan perbankan karena BMT bukan bank, maka BMT bebas mengembangkan usahanya pada sektor riil dan sektor keuangan lain yang dilarang dilakukan oleh bank. Pada umumnya BMT lebih mengambil peran sebagai badan keuangan dan pemberi modal usaha atau pembiayaan bagi pengusaha kecil yang tidak dapat dijangkau oleh bank dan

Bank Perkreditan Rakyat. Karena sifatnya yang merakyat, biasanya BMT memulai pendirian bangunannya di sekitar pusat perekonomian seperti pasar dan terminal. Hal ini bertujuan agar BMT lebih cepat berkembang dan maju.¹

B. Prinsip dan Produk Inti BMT

1. Prinsip dan produk *baitul mâl*

Prinsip *baitul mâl* adalah menghimpun dan menyalurkan dana zakat, infaq, dan shadaqah. Yang mana *baitul mâl* berfungsi meminta dan menghimbau bagi yang sudah memenuhi kriteria untuk membayar zakat tanpa ada paksaan kemudian menyalukannya kepada yang berhak menerimanya. Produk inti *baitul mâl* terdiri dari penghimpunan dana dan penyaluran dana. Selain menerima dana berupa zakat, infaq dan shadaqah, *baitul mâl* juga menerima dana berupa sumbangan, hibah, waqaf, dan dana sosial. Penyaluran dana *baitul mâl* diberikan pada delapan *ashnaf* yakni: *faqir, miskin, amilin, mualaf, fisabilillah, ghorimin, hamaba sahaya, dan mushafir.*

2. Prinsip dan Produk *baitul tamwil*

Prinsip *baitul tamwil* yaitu prinsip bagi hasil yakni antara BMT dengan pengelola dana dan BMT dengan penyedia dana, prinsip jual beli dengan *mark up* yakni BMT menjual barang kepada anggota dengan sejumlah harga beli ditambah keuntungan atau *mark up*, dan prinsip non profit yang bersifat sosial. Produk dari *baitul tamwil* yakni berupa penghimpunan dana berupa al-wadiah, al mudharabah, dan amanah. Serta produk penyaluran dana berupa pembiayaan mudharabah, pembiayaan musyarakah, pembiayaan murâbahah, pembiayaan Bai' Bitsaman Ajil, pembiayaan al qardul hasan.²

¹ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Mâl Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 126

² Jamal Lulail Yunus, *Manajemen Bank Syariah Mikro*, Malang: UIN Malang Press, 2009, h. 34-38

C. Pembiayaan Murâbahah

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murâbahah, salam, dan istishna';
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara KSPPS dan/atau USPS Koperasi dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.³

Pembiayaan BMT berdasarkan pemanfaatannya dapat dibagi menjadi dua yakni pembiayaan investasi dan pembiayaan modal kerja. Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan dan fasilitas-fasilitas lain yang berkaitan dengan usaha. Sedangkan pembiayaan modal kerja merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk pemenuhan, peningkatan produksi, dan yang menyangkut semua sektor ekonomi, perdagangan serta penyediaan jasa.

Pembiayaan menurut sifatnya juga dibagi menjadi dua kategori, yakni pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi seperti pemenuhan kebutuhan modal untuk meningkatkan volume penjualan dan produksi, pertanian, perkebunan maupun jasa. Sedangkan pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relatif panjang.

Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli merupakan penyediaan barang modal maupun investasi untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja maupun investasi. Atas transaksi ini, BMT akan memperoleh sejumlah keuntungan. Mekanisme jual beli meliputi:

1. Anggota atau nasabah mengajukan secara rinci kebutuhan barang yang akan dibeli. Rincian barang-barang tersebut dapat berupa jenis, merk,

³Permen KUKM NOMOR 16 /Per/M.KUKM/IX/2015, h. 7

tahun pembuatan, warna, ukuran, bentuk sampai pada tempat pembelian. Semakin terinci akan semakin baik.

2. BMT bersama-sama anggota atau nasabah yang membutuhkan akan melihat dengan pasti tentang barang yang dimaksud.
3. BMT akan membeli barang tersebut kepada supplier, dengan harga pokok yang diketahui kedua belah pihak.
4. BMT kemudian akan menjual kembali barang tersebut kepada anggota atau nasabah yang membutuhkan seharga pembelian pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati.
5. Jika kondisi tidak memungkinkan bagi BMT untuk membeli terlebih dahulu barang tersebut, maka BMT akan memberikan kuasa kepada anggota untuk membeli sendiri kemudian nota pembeliannya diberitahukan kepada BMT.⁴

Murâbahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁵ Murâbahah adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.⁶ Murâbahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁷

Murâbahah merupakan produk penyaluran dana yang cukup digemari BMT karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, serta risikonya yang minim. Dalam penerapannya BMT berperan sebagai pembeli kemudian menjual barang halal tertentu yang dibutuhkan nasabah. Mula-mula BMT membeli barang yang dipesan dari pihak ketiga dengan harga tertentu, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, kemudian barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan (*mark-up*) yang disepakati bersama. Besarnya keuntungan yang diambil BMT atas transaksi *murâbaha* tersebut bersifat tetap yang mana tidak berkembang dan tidak pula berkurang, serta tidak terpengaruh dengan fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Keadaan ini berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh nasabah kepada BMT.

Penambahan nilai hutang dalam pembiayaan *murâbaha* tidak mungkin terjadi. Kemungkinan yang terjadi biasanya pengurangan nilai

⁴Muhammad Ridwan, h. 167-168

⁵Ibid, h.10

⁶Fatwa DSN MUI No: 84/DSN-MUI/XII/2012

⁷PSAK No. 102

hutang dikarenakan anggota yang meminjam dana mampu mengembalikan dana yang dipinjamkan secara lunas sebelum waktu yang ditentukan atau sebelum jatuh tempo. Pengurangan beban pembayaran pinjaman anggota kepada BMT dalam kasus tersebut merupakan bagian dari kompensasi (*rukhsah*) yang diberikan BMT kepada nasabah berprestasi. Kebijakan seperti ini lazim diwujudkan dalam bentuk pemberian *hibbah* atau bonus.⁸

D. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli terdiri dari tiga unsur yaitu:

1. Akad (ijab kabul)
2. Pelaku akad (penjual dan pembeli)
3. Objek akad

Syarat-syarat jual beli ialah:

1. Ketika dilakukan akad pembeli dilarang diam setelah penjual melakukan ijab, dan berlaku sebaliknya bagi penjual. Bagi pembelian barang-barang tertentu dikhususkan untuk pembeli yang beragama Islam.
2. Objek akad disyaratkan suci, memberi manfaat, jangan ditaklikan, tidak dibatasi waktunya, milik sendiri dan diketahui dengan jelas spesifikasinya.
3. Pelaku akad disyaratkan baligh dan beragama Islam khusus bagi pembeli terhadap benda-benda tertentu.⁹

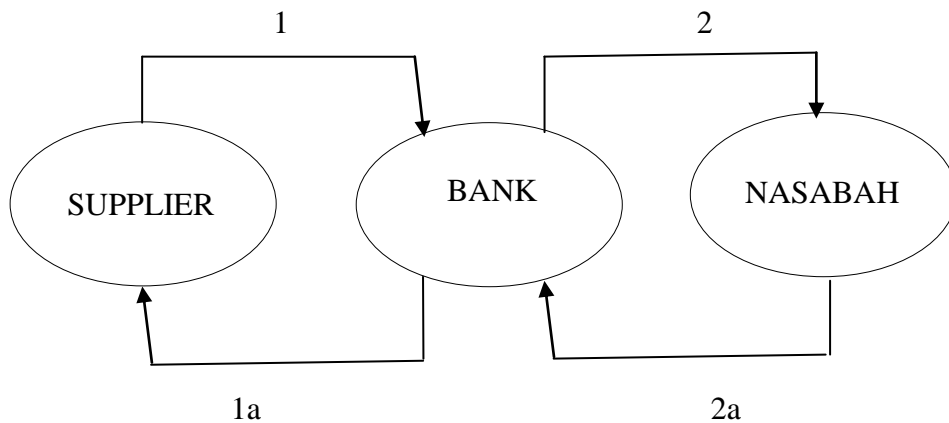
Jual beli secara angsuran diperbolehkan dengan syarat waktu pembayaran dan jumlah angsuran diketahui dengan jelas. Walau harga angsuran yang ditetapkan lebih mahal dari harga tunai, hal itu diperbolehkan karena baik penjual maupun pembeli mendapatkan manfaat dari transaksi jual beli secara angsuran. Penjual mendapatkan keuntungan dan pembeli memperoleh kemudahan dengan membayar sedikit demi sedikit. Jual beli

⁸Mahalul ilmi h. 38

⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pres, 2010, h. 70-75

dengan sistem angsuran dapat dilakukan dengan sekali pembayaran ketika jatuh tempo maupun pada setiap waktu yang telah ditentukan.¹⁰

E. Skema Murâbahah



Keterangan:

1. Supllier menjual secara tunai
- 1a. Bank membeli secara tunai Rp.x
2. Bank menjual secara cicilan
- 2a. Nasabah membeli secara cicilan Rp.x + keuntungan¹¹

F. Dasar Hukum Pembiayaan *Murâbahah*

1. Al Qur'an

QS. Al Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

¹⁰Syekh Abdurrahman as-Sa'di dkk., *Fiqh Jual Beli Panduan Praktis Bisnis Syariah*, Jakarta: Senayan Publising, 2008, h. 338-339

¹¹Adiwarman karim, h. 278

Artinya : Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al Baqarah:275)

QS. Al Baqarah ayat 283

❁ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ، وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ، وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.(QS. Al Baqarah:283)

2. Al-Hadis

Hadits dari riwayat Ibnu Majah, dari Syaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

”Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).

3. Fatwa DSN MUI

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad murâbahah diantaranya yaitu:

- a. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murâbahah,
- b. Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murâbahah,
- c. Fatwa DSN No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murâbahah,
- d. Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang pelunasan dalam murâbahah,
- e. Fatwa DSN No.46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murâbahah (*Khashm Fi Al-Murâbahah*),
- f. Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murâbahah bagi nasabah tidak mampu membayar,
- g. Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murâbahah,
- h. Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murâbahah,
- i. Fatwa DSN No. 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan al-tamwil bi al-murâbahah (pembiayaan murâbahah) di Lembaga Keuangan Syariah,
- j. Fatwa DSN No. 90/DSN-MUIIXII/2013 tentang pegalihan pembiayaan murâbahah di Lembaga Keuangan Syariah.

Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murâbahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murâbahah

Menimbang, Mengingat, Memperhatikan, Memutuskan, Menetapkan: Fatwa tentang Murâbahah.

Pertama: Ketentuan Umum *Murâbahah* dalam Bank Syariah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murâbahah* yang bebas dengan riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitau secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada waktu jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual *murâbahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, milik bank.

Kedua: ketentuan *murâbahah* kepada nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. 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.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: jaminan dalam Murâbahah:

1. Jaminan dalam murâbahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: utang dalam murâbahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murâbahah 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 utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

Kelima: penundaan pembayaran dalam murâbahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: bangkrut dalam murâbahah Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹²

Fatwa NO: 84/DSN-MUIIXII/2012

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murâbahah (Pembiayaan Murâbahah) di Lembaga Keuangan Syariah

Menimbang, Mengingat, Memperhatikan, Memutuskan, Menetapkan: Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil Bi Al-Murabahak (Pembiayaan Murâbahah) di Lembaga Keuangan Syariah

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Metode Proporsional (Thariqah Mubasyirah) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, tsaman) yang berhasil ditagih

¹²Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murâbahah

- dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (al-atsman al-muhashshalah);
2. Metode Anuitas (Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (al-atsman al-mutabaqqiyah);
 3. Murâbahah adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan;
 4. At-Tamwil bi al-Murâbahah (Pembiayaan Murâbahah) adalah murâbahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah -- setelah barang menjadi milik LKS-- dengan pembayaran secara angsuran;
 5. Harga Jual (tsaman) adalah harga pokok ditambah keuntungan;
 6. Al-Mashlahah (ashlah) adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

Kedua : Ketentuan Hukum

Metode pengakuan keuntungan Murâbahah dan Pembiayaan Murâbahah boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.

Ketiga : Ketentuan Khusus

1. Pengakuan keuntungan murâbahah dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (al-tujjar), yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang;
2. Pengakuan keuntungan al-Tamwil bi al-Murâbahah dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dilakukan secara Proporsional dan secara Anuitas selama sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS;
3. Pemilihan metode pengakuan keuntungan al-Tamwil bi al-Murâbahah pada LKS harus memperhatikan mashlahah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat;
4. Metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-Murâbahah yang ashlah dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas;
5. Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-Murâbahah secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan at-

tamwil bi al- murâbahah (pembiayaan murâbahah) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan murâbahah berakhir/lunas dibayar.

Keempat : Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempumakan sebagaimana mestinya.¹³

G. Penetapan Margin Keuntungan

Penerapan margin keuntungan diterapkan pada produk- produk pembiayaan yang berbasis Natural Certainty Contract (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu, seperti pembiayaan murâbahah, ijarah, ijarah muntahia bit tamlik, salam, dan istishna.

Margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun, perhitungan margin keuntungan secara harian yang mana jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan yang mana setahun ditetapkan 12 bulan. Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad murâbahah, salam, istishna' dan atau ijarah disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam Perjanjian Pembiayaan.

H. Referensi margin keuntungan

Referensi Margin Keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

- a. Direct Competitor's Market Rate (DCMR)

¹³Fatwa DSN No. 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murâbahah (Pembiayaan Murâbahah) di Lembaga Keuangan Syariah

Direct Competitor's Market Rate (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung.

b. Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)

Indirect Competitor's Market Rate (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.

c. Expected Competitive Return for Investors (ECRI)

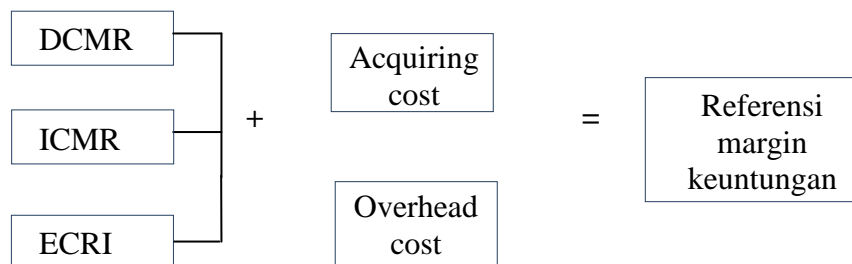
Expected Competitive Return for Investors (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. Acquiring Cost

Acquiring Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. Overhead Cost

Overhead Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.

I. Menentukan Angsuran harga jual di Baitul Mâl wa Tamwil(Pengakuan angsuran harga jual)

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

- a. Metode Margin Keuntungan Menurun
- b. Margin Keuntungan Rata-Rata
- c. Margin Keuntungan Flat
- d. Margin Keuntungan Annuitas.

a. Metode Margin Keuntungan Menurun (Sliding)

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

b. Margin Keuntungan Rata-Rata

Margin Keuntungan Rata-Rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

c. Margin Keuntungan Flat

Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

d. Margin Keuntungan Annuitas.

Margin Keuntungan Annuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara

tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.¹⁴

J. Perhitungan Margin/Keuntungan Untuk Pembiayaan *Murâbahah*

Faktor yang mempengaruhi keuntungan pembiayaan *murâbahah* antara lain:

1. Jumlah pembiayaan
2. Jangka waktu pembiayaan
3. Sistem pengembalian
4. Jumlah biaya yang muncul akibat pembiayaan tersebut
5. Tingkat persaingan harga di pasar dengan lembaga keuangan sejenis maupun konvensional
6. Standar keuntungannya tidak terbatas karena sifatnya jual beli.

Contoh :

Pembiayaan untuk pengadaan sepeda motor Honda Supra X. Harga di *dealer on road* senilai Rp. 10.000.000 dengan jangka waktu satu tahun. Setelah bernegosiasi kemudian BMT menentukan keuntungan (margin) senilai Rp. 2.000.000. rincian penghitungannya sebagai berikut:

1. Total pembiayaan : Rp. 10.000.000 + Rp. 2.000.000 =
Rp. 12.000.000
2. Angsuran pokok : Rp. 12.000.000/12 bulan = Rp. 833.350
3. Angsuran margin : Rp. 2.000.000/12 = Rp. 166.675
4. Total angsuran : Rp. 833.350 + Rp. 166.675 = Rp.
1.000.025
5. Tabungan wajib : Rp. 10.000

¹⁴Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta : Rajawali Press, 2011, h. 279-282

Penjelasan dari contoh kasus di atas adalah total angsuran yang harus dibayar sebesar Rp. 1.000.025 yaitu dari angsuran pokok senilai Rp. 833.350 ditambah angsuran margin yakni Rp. 166.675. sedangkan tabungan wajib adalah iuran yang harus dibayarkan oleh setiap orang yang melakukan pembiayaan.¹⁵

¹⁵Muhammad Ridwan, h. 177

BAB III

GAMBARAN UMUM KJKS BINA NIAGA UTAMA SEMARANG

A. Sejarah Singkat

Tahun 1990-an perkembangan dunia usaha kecil dan mikro mengalami kesulitan dikarenakan aspek permodalan yang kurang mendukung. Hal ini dapat menghambat pengembangan usaha kecil dan mikro agar lebih maju. Selain itu, pengusaha kecil dan mikro sulit mengakses modal ke bank umum dan bank umum pun tidak menjangkau usaha kecil mikro. Sementara itu lembaga keuangan mikro seperti Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan Koperasi Simpan Pinjam (KSP) masih sangat terbatas untuk melayani kebutuhan permodalan usaha kecil dan mikro. Dalam kondisi seperti itu, tumbuh subur rentenir.

Keadaan tersebut melatarbelakangi berdirinya KJKS BINAMA pada tahun 1993. Yang mana dibidangi oleh para mantan aktifis kampus dan tokoh masyarakat. Pendirian KJKS BINAMA dilandasi semangat untuk menjadi lembaga *intermediasi* yang akan menjadi penghubung dana *idle* yang dimiliki anggota namun tidak dapat memproduksi dananya, yang mana disalurkan melalui KJKS BINAMA kepada anggota pemilik usaha kecil dan mikro yang membutuhkan modal usaha. Fungsi intermediasi ini dilandasi dari QS. Al Hasyr ayat 7 berikut:

مَا آفَاءَ اللَّهِ عَلَىٰ رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ
وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ
مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا
اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ



Artinya : Apa saja harta rampasan (fai-i) yang diberikan Allah kepada Rasul-Nya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota maka adalah untuk Allah, untuk Rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu, maka terimalah. Dan apa yang dilarangnya bagimu, maka tinggalkanlah. Dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat keras hukumannya.

B. Identitas dan Logo Perusahaan

1. Identitas Perusahaan.

Koperasi Syariah 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 pokok pendanaan dan pembiayaan syariah dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan.

Pendirian : 18 Agustus 1993

Badan Hukum : 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96 tanggal 31 Oktober 1990

Wilayah kerja : Jawa Tengah

Kantor Pusat : Ruko ANDA Kav. 7A, Jl. Tlogosari Raya Kel. Tlogosari
Kulon, Kec. Pedurungan Kota Semarang, Prov. Jawa
Tengah

Telp / Fax : 024-6702792

Email : bmtbinama@gmail.com

Website : www.bmtbinama.co.id

2. Logo Perusahaan



Logo Baru BINAMA

Menapaki usinya yang kini telah memasuki 22 tahun, KJKS BINAMA sebagai Koperasi Syariah telah siap dengan komitmen

melakukan percepatan dalam pencapaian visi dan misi. Perubahan identitas pun dilakukan, mencerminkan transformasi semangat dan kesiapan untuk meraih masa depan yang lebih baik dan gemilang. Sesuai dengan Corporate Culture, logo baru mencerminkan dimensi: **Profesionalisme, Ibadah, Dakwah dan Ukhuwah**. Logo BINAMA secara tampilan grafis berubah menjadi lebih sederhana dan elegan. Tulisan BINAMA memiliki ciri khusus dengan bentuk ornamen sederhana namun indah. Huruf ini dipilih sebagai huruf baku karena kekhasannya. Dengan kesederhanaannya pula, BINAMA mudah dikenali, sekaligus mampu mendorong setiap 'stake holder' memiliki kekhasan pula di masyarakat.

Warna Biru Tegas

Menggambarkan kepercayaan, luas tanpa batas, tenang dan professional serta berpengalaman, dengan hal inilah diharapkan BINAMA yang telah berpengalaman selama 20 tahun mampu untuk terus menumbuhkan loyalitas di masyarakat.

Warna Orange

Menggambarkan kreatifitas, dan semangat tinggi, sehingga diharapkan BINAMA mampu selalu menghadirkan inovasi-inovasi dan terus berkembang.

Huruf `i`

Berarti `aku` merupakan simbolisasi manusia yg lemah, yang mau tidak mau harus selalu menengadahkan tangan untuk berdoa kepada Sang Khaliq, agar semuanya mendapatkan keberkahan-Nya.

Huruf `A`

Terletak paling belakang, ukurannya lebih besar dari huruf yang lainnya, adalah ilustrasi dari `mihrab`, simbol kedamaian ke islamian, tempat manusia menghadap-Nya, dimana setiap manusia akan `kembali` kepada Allah SWT, Yang Maha Memiliki.

C. Visi & Misi

Visi :

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

Misi :

Mewujudkan KJKS BINAMA yang :

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

D. Corporate Culture

Prinsip bekerja dalam kerangka:

1. Ibadah

Prinsip bekerja yang bernilai ibadah dimaksudkan yakni pekerjaan yang dilakukan harus halal dan baik, tidak menimbulkan kemudharatan bagi diri sendiri maupun orang lain. Pekerjaan tersebut harus memberikan manfaat bagi orang lain dan tidak menimbulkan kerusakan seperti

berjualan khamr atau bekerja di tempat-tempat maksiat. Bekerja dengan profesional dan penuh tanggung jawab juga merupakan bekerja dengan nilai ibadah. Ikhlas dalam bekerja dan tidak melalaikan kewajiban kepada Allah juga termasuk hal yang bernilai ibadah dalam bekerja.

2. Dakwah

Yang dimaksud bernilai dakwah dalam bekerja yaitu karyawan KJKS BINAMA dalam bekerja tidak hanya mengejar target atau mencari anggota sebanyak-banyaknya akan tetapi juga menyebarkan paham bahwa lembaga keuangan syariah merupakan lembaga keuangan yang bebas dari riba dan halal, sehingga merubah pemikiran para calon anggota mengenai lembaga keuangan syariah terutama KJKS BINAMA. Agar dalam bekerja tidak hanya mencari materi tetapi juga mencari ridha Allah SWT.

3. Ukhuwah

Ukhuwah yang dimaksudkan ketika bekerja yakni jangan sampai apa yang dikerjakan atau dilakukan tersebut menimbulkan perpecahan di tengah-tengah kaum muslimin. Demi menjaga ukhuwah diantara kaum muslimin dianjurkan agar tidak bertindak su'udzon, saling curiga dan sebagainya. Rasulullah SAW pun mengajarkan agar hal yang bersifat *prefentif* tidak menimbulkan kerusakan antar kaum muslimin yakni membeli barang yang sudah dibeli oleh orang lain (saudara muslim yang lain).

4. Maisyah

Maisyah adalah keuntungan atau laba yang diperoleh oleh suatu lembaga bisnis yang mana dalam hal ini yakni KJKS BINAMA. Tentu saja tujuan dari sebuah lembaga bisnis adalah mencari keuntungan agar dapat terus maju dan berkembang menjadi lebih baik dan besar. Maisyah ini juga bertujuan menyejahterakan karyawannya agar tekun dan giat dalam mencari penghidupan bagi anak istri, orang tua, maupun diri sendiri. Dalam Islam bekerja untuk mencari rizki adalah sebaik-baik usaha daripada hidup dari belas kasihan orang lain dengan meminta-minta.

E. Manfaat dan Sasaran yang Hendak Dicapai

Manfaat yang hendak dicapai :

1. Manfaat sosial, yaitu terciptanya solidaritas dan kerjasama antara anggota KJKS sehingga terbentuk komunikasi ekonomi anggota yang lebih produktif.
2. Manfaat ekonomis, yaitu:
 - Terwujudnya lembaga keuangan yang bisa membiayai usaha-usaha di sektor kecil dan menengah
 - Menumbuhkan usaha-usaha yang dapat memberi nilai lebih, sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi umat Islam.
 - Meningkatkan kepemilikan asset ekonomi bagi masyarakat Islam.

Sasaran yang hendak dicapai yakni:

1. Sasaran Binaan,

Yang menjadi sasaran pembinaan adalah usaha-usaha kecil dan menengah yang berpeluang menumbuhkan lapangan pekerjaan. Sampai dengan akhir 2014 terdapat 2.919 orang pengusaha kecil meliputi segala sektor yang telah diberi pembiayaan oleh KJKS BINAMA.
2. Sasaran *Funding*,

Yang menjadi sasaran *funding* (penggalangan dana) adalah : Individu, Lembaga-lembaga Donor, BUMN, dan Instansi Pemerintah.

F. Produk-Produk KJKS BINAMA

1. Produk Pengerahan Dana

a. SIRELA – Simpanan Sukarela Lancar

SIRELA adalah produk yang aman, sesuai syariah dan berhadiah. SIRELA didasarkan atas akad *Mudharabah* sehingga berlaku nisbah yang telah disepakati.

Keutamaan :

- Penyetoran dan Penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu
- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan

- Layanan jemput bola oleh petugas ke tempat anggota
- Sebagai salah satu prasyarat pembiayaan di KJKS BINAMA
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Bagi hasil menarik.

Simulasi Penghitungan Bagi Hasil :

Misal Saldo rata – rata SIRELA Pak Ahmad 1 Juta, total dana yang dimiliki oleh KJKS BINAMA 1 Milyar. Pendapatan KJKS BINAMA 25 Juta. Nisbah bagi hasil SIRELA 25% : 75%. Maka penghitungan bagi hasil SIRELA Pak Ahmad sebagai berikut:

Saldo SIRELA Pak Ahmad

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

Total Dana di KJKS BINAMA

Rp. 1.000.000,-

$$= \frac{\text{Rp. 1.000.000,-}}{\text{Rp. 17.000.000,-}} \times \text{Rp. 17.000.000,-} \times 25\%$$

Rp. 1.000.000.000,-

= Rp. 4.250,-

Maka bagi hasil yang diperoleh Pak Ahmad adalah Rp. 4.250,-

Ketentuan dan Syarat Pembukaan Rekening SIRELA

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

b. SISUKA – Simpanan Sukarela Berjangka

SISUKA adalah simpanan berjangka yang dapat digunakan sebagai investasi masa depan yang aman dengan bagi hasil yang kompetitif. SISUKA didasarkan atas akad *Mudharabah* maka berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati.

Keutamaan :

- Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di KJKS BINAMA
- Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas ke tempat tujuan anggota
- Jangka waktu beragam dan bagi hasil kompetitif serta menguntungkan dengan nisbah bagi hasil :
 1. 3 Bulan = 45% : 55%
 2. 6 Bulan = 50% : 50%
 3. 12 Bulan = 55% : 45%

Simulasi Penghitungan Bagi Hasil :

Misal SISUKA Pak Ahmad dengan jangka waktu 6 bulan sebesar 1 Juta, total dana 1 Milyar. Pendapatan KJKS BINAMA 17 Juta. Nisbah bagi hasil SISUKA 50% : 50%. Maka penghitungan bagi hasil Sisuka Pak Ahmad sebagai berikut:

Saldo Sisuka Pak Ahmad

= _____ X Pendapatan X Nisbah

Total Dana di KJKS BINAMA

Rp. 1.000.000,-

= _____ X Rp. 17.000.000,- X 50%

Rp. 1.000.000.000,-

= Rp. 8.500,-

Maka bagi hasil yang diperoleh Pak Ahmad adalah Rp. 8.500,-

Ketentuan dan syarat pembukaan rekening SISUKA:

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

c. TARBIAH- Tabungan Arisan Berhadiah

TARBIAH merupakan simpanan jangka panjang yang berhadiah. Produk TARBIAH didasarkan pada akad *Mudharabah* sehingga berlaku nisbah bagi hasil yang telah disepakati.

Keutamaan :

- Setiap Rekening yang keluar pada saat pembukaan arisan berhak mendapatkan hadiah-hadiah berupa uang maupun barang.
- Nomor rekening yang keluar saat pembukaan arisan berhak atas dana arisan berupa saldo tabungan + bonus tabungan dan tidak perlu membayar setoran lagi, karena kelebihan uang dari saldo TARBIAH adalah hadiah dari KJKS BINAMA.
- Anggota dapat mempunyai lebih dari satu rekening TARBIAH, sehingga kesempatan mendapatkan hadiah lebih besar.
- Dapat menjadikan simpanan jangka panjang yang aman, karena pencairan Tarbiah hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.
- Dilengkapi dengan layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas ke tempat tujuan anggota.

Ketentuan dan Syarat Pembukaan Rekening TARBIAH :

- Penyimpan diperuntukan perorangan
- Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- Menyerahkan FC identitas diri (KTP/SIM)
- Setoran awal dan selanjutnya yakni Rp. 100.000,-
- Hanya rekening aktif yang berhak ikut pada pembukaan TARBIAH
- Jangka waktu 36 bulan

d. TASAQUR – Tabungan Persiapan Qurban

TASAQUR adalah produk tabungan persiapan qurban yang didasarkan atas akad *Mudharabah* sehingga berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati.

Keutamaan

- Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
- Penarikan Simpanan dilakukan secara periodik satu tahun sekali yaitu pada bulan Dzulhijjah
- Peruntukan khusus sebagai dana untuk melaksanakan ibadah Qurban
- Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas ke tempat tujuan Anggota.
- Nisbah bagi hasil = 25% : 75%
- Bebas biaya administrasi bulanan

Simulasi Penghitungan Bagi Hasil :

Misal Saldo rata-rata TASAQUR Pak Ahmad 1 Juta, Total Dana 1 Milyar

Pendapatan KJKS Binama 17 Juta.

Nisbah bagi hasil TASAQUR 25% : 75%

Maka penghitungan bagi hasil TASAQUR Pak Ahmad sebagai berikut :

Saldo TASAQUR Pak Ahmad

= ————— X Pendapatan X Nisbah

Total Dana di KJKS BINAMA

Rp. 1.000.000,-

= ————— X Rp. 17.000.000,- X 25%

Rp. 1.000.000.000,-

= Rp. 4.250,-

Maka bagi hasil yang diperoleh Pak Ahmad adalah Rp. 4.250,-

Ketentuan dan Syarat Pembukaan Rekening TASAQUR

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

e. Tabungan THAWAF

Tabungan Thawaf didasarkan atas akad *Mudharabah* sehingga berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati.

Keutamaan

- Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
- Peruntukannya khusus sebagai dana simpanan persiapan pelaksanaan ibadah Haji atau Umroh
- Dilengkapi dengan layanan pick up service, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas ke tempat tujuan anggota
- Nisbah bagi hasil = 45% : 55%

- Bebas biaya administrasi bulanan
- Hanya dapat dilakukan untuk tujuan biaya pelunasan ONH atau Umroh

Ketentuan dan Syarat Pembukaan Rekening Siap Haji

- Penyimpan diperuntukan perorangan
- Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- Menyerahkan FC identitas diri (KTP/SIM)
- Setoran awal minimal Rp. 250.000,-
- Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-¹

2. Produk Penyaluran Dana

Produk penyaluran dana atau pembiayaan terdiri dari :

1. Pembiayaan Modal Usaha

Bertujuan untuk memenuhi kebutuhan memajukan usaha yaitu:

- a. Meningkatkan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
- b. Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan jumlah (*utility of place*) dari suatu barang.

Syarat administrasi:

- a. Formulir Pengajuan Pembiayaan
- b. FC KTP suami istri
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC Surat Nikah (untuk yang sudah menikah)
- e. FC transaksi tabungan 6 bulan terakhir
- f. FC Sertifikat atau BPKB

Keunggulan:

- Proses cepat dalam pelayanan pembiayaan

¹ www.bmtbinama.co.id

- Persyaratan mudah dalam pengajuan pembiayaan
- Jumlah angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas
- Plafon pembiayaan yakni 80% dari harga jaminan
- Bebas *finalty* untuk pelunasan yang dipercepat
- Jaminannya adalah *fixed asset* kendaraan bermotor

2. Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Bermotor (KpKB)

Bertujuan untuk pembelian kendaraan jenis motor maupun mobil baik baru maupun second.

Syarat administrasi:

- a. Formulir Pengajuan Pembiayaan
- b. FC KTP suami istri
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC rekening listrik, Telepon, PAM
- e. Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi karyawan
- f. FC transaksi tabungan 6 bulan terakhir
- g. FC BPKB kendaraan yang dibeli

Keunggulan:

- Proses cepat dalam pelayanan pembiayaan
- Persyaratan mudah dalam pengajuan pembiayaan
- Jumlah angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas
- Uang muka ringan, minimal 20% dari harga kendaraan
- Bebas *finalty* untuk pelunasan yang dipercepat
- Fleksibel untuk pembelian kendaraan baik baru maupun second
- Jaminannya adalah BPKB kendaraan yang dibeli

3. Kepemilikan Tanah (KpT)

Produk pembiayaan kepemilikan tanah adalah produk untuk membantu memenuhi kebutuhan kepemilikan tanah kapling. Yang mana besaran margin yang ditetapkan yakni 1,5% hingga 1,6%

tergantung besarnya dana yang dibutuhkan oleh anggota, semakin besar dana yang diajukan maka semakin kecil margin yang ditetapkan oleh pihak KJKS BINAMA. Produk ini khusus diperintukkan hanya untuk pembiayaan kepemilikan tanah kapling dengan biaya administrasi sebesar 1% dari dana pokok pembiayaan. Pembiayaan ini mewajibkan untuk dikenai asuransi. Jangka waktu yang diberlakukan yakni maksimal 60 bulan dan sertifikat tanah yang dibeli harus dibalik nama atas nama pemohon secara notariil. Ketentuan lainnya yakni debitur pembiayaan wajib membayar semua biaya yang timbul dalam proses jual beli tanah kapling seperti : BPHTB, biaya notaris, dan lain-lain yang dibayar dimuka.

Syarat administrasi:

- a. Formulir Pengajuan Pembiayaan
- b. FC KTP suami istri
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC rekening listrik, telepon, PAM
- e. Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi karyawan
- f. FC transaksi tabungan 6 bulan terakhir
- g. FC sertifikat tanah kapling yang dibeli

Keunggulan :

- Proses cepat dalam pelayanan pembiayaan
- Persyaratan mudah dalam pengajuan pembiayaan
- Jumlah angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas
- Uang muka ringan, minimal 10% dari harga tanah kapling
- Bebas *finalty* untuk pelunasan dipercepat
- Jaminannya adalah sertifikat tanah kapling yang dibeli

4. Griya Idaman

Griya Idaman adalah produk penyaluran dana guna pembiayaan kepemilikan rumah yang mana margin yang ditetapkan yakni 1,3% hingga 1,5% tergantung besarnya dana yang dibutuhkan. Produk ini

khusus hanya diperuntukan pembiayaan kepemilikan rumah dan tidak berlaku untuk hal lain. Pada pembiayaan ini dikenakan biaya administrasi sebesar 1% dari pokok pembiayaan dan mewajibkan asuransi guna menanggulangi hal-hal yang tidak diinginkan. Jangka waktu pembiayaan Griya Idaman ini maksimal yakni 120 bulan serta sertifikat rumah yang dibeli harus dibalik nama atas nama pemohon pembiayaan secara notariil. Biaya yang timbul dalam proses jual beli rumah wajib dibayar oleh debitur dimuka seperti : BPHTB, biaya notaris dan lain-lain.

Syarat administrasi pembiayaan Griya Idaman yaitu:

- a. Formulir Pengajuan Pembiayaan
- b. FC KTP suami istri
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC rekening listrik, telepon, PAM
- e. Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi karyawan
- f. FC transaksi tabungan 6 bulan terakhir
- g. FC sertifikat rumah yang dibeli

Keunggulan :

- Proses cepat dalam pelayanan pembiayaan
- Persyaratan mudah dalam pengajuan pembiayaan
- Jumlah angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas
- Uang muka ringan, minimal 10% dari harga rumah
- Bebas *finalty* untuk pelunasan dipercepat
- Jaminannya adalah sertifikat rumah yang dibeli

5. MultiJasa

Muti Jasa adalah pembiayaan dengan syarat yang mudah guna membiayai kebutuhan anggota dalam rangka memperoleh manfaat atas suatu jasa (contoh: biaya kesehatan, biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya umroh, dan jasa lainnya yang halal)

Syarat administrasi:

- a. Formulir Pengajuan Pembiayaan
- b. FC KTP suami istri
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC rekening listrik, telepon, PAM
- e. Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi karyawan
- f. FC transaksi tabungan 6 bulan terakhir
- g. FC Sertifikat atau BPKB

Keunggulan:

- Proses cepat dalam pelayanan pembiayaan
- Persyaratan mudah dalam pengajuan pembiayaan
- Jumlah angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas
- Plafon pembiayaan 80% dari harga jaminan
- Bebas *finalty* untuk pelunasan yang dipercepat
- Jaminannya adalah *fixed asset* kendaraan bermotor.

6. Serba-serbi

Serba-serbi adalah pembiayaan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan serbaguna yang bersifat konsumtif dan produktif (contoh : renovasi rumah, beli laptop, beli handphone, beli mebel, beli kulkas, dll.)

Syarat administrasi:

- a. Formulir Pengajuan Pembiayaan
- b. FC KTP suami istri
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC rekening listrik, telepon, PAM
- e. Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi karyawan
- f. FC transaksi tabungan 6 bulan terakhir
- g. FC Sertifikat atau BPKB

Keunggulan:

- Proses cepat dalam pelayanan pembiayaan
- Persyaratan mudah dalam pengajuan pembiayaan
- Jumlah angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas
- Plafon pembiayaan 80% dari harga jaminan
- Bebas *finalty* untuk pelunasan dipercepat
- Sebagai jaminan adalah *fixed asset* kendaraan bermotor²

G. Manajemen

BINAMA diunggulkan dengan adanya *on line* sistem, yang memungkinkan para anggota dapat melakukan transaksi di seluruh kantor pelayanan KJKS BINAMA. KJKS BINAMA dikelola dengan manajemen profesional dan sistemik, baik dalam pengambilan keputusan maupun operasional yang dirumuskan dalam pengambilan keputusan maupun operasional yang dirumuskan dalam ketentuan yang baku dalam Sistem dan Prosedur (SOP). Didukung dengan sistem komputerisasi baik dalam sistem akuntansi, penyimpanan dan penyaluran pembiayaan.

Hal ini memungkinkan untuk memberikan pelayanan yang lebih profesional dan akurat. Sistem ini telah dilakukan di seluruh kantor pelayanan KJKS BINAMA. Selain itu sistem komputerisasi ini semakin meningkatkan performa, kecepatan dan ketelitian dalam penyajian data kepada para anggota.

H. Mitra Kerja

Mitra kerja yang telah dirangkul oleh KJKS BINAMA telah merambah ke beberapa kalangan yang mana terdiri dari:

1. Dinas Koperasi dan UMKM Provinsi Jawa Tengah & Kota / Kabupaten di wilayah kerja BINAMA
2. Dompot Dhuafa, Jakarta
3. Perhimpunan BMT Indonesia (PBMTI), Jakarta

² Brosur produk KJKS BINAMA

4. Perhimpunan BMT Ventura (PBMT Ventura), Jakarta
5. Lembaga Pengelola Dana Bergulir – KUMKM, Jakarta
6. Inkopsyah BMT, Jakarta

I. Personalia

KJKS BINAMA dikelola secara profesional oleh 100 orang karyawannya yang masing-masing menguasai pada bidangnya yang berkualifikasi pendidikan mulai dari SLTA, DIII, Sarjana dan Pasca Sarjana. Rekrutmen karyawan dilakukan dengan sistem seleksi yang ketat dan telah dilatih dan dibekali kemampuan kerja melalui program *On The Job Training* (OJT) dan pelatihan-pelatihan baik yang dilakukan oleh internal maupun eksternal sesuai bidang tugas masing-masing.

Nilai-nilai dasar sumber daya insani (SIFAT) yang diterapkan mencakup beberapa hal berikut :

1. *Shidiq* (Benar)
2. *Istiqomah* (Tekun)
3. *Fastabiqul Khairat* (Berlomba dalam kebaikan)
4. Amanah (Dapat dipercaya)
5. *Ta'awun* (Kerjasama)

J. Susunan Manajemen

Susunan Pengurus dan Manajemen terdiri dari:

Dewan Pengawas Syariah :

DPS 1 : Drs. H. Wahab, M.M.

DPS 2 : Fahmi Sholahuddien, S.Pd.

Pengawas :

Koordinator : Hj. Sri NawatmI, SE. M.Si.

Anggota 1 : Yani Kartika Sari, S.H.

Anggota 2 : Nurlaela SuryadewiChoirunnisa, S.E.

Pengurus :

Ketua : Agus Mubarak, S.E.

Sekretaris : Moh. Effendi Yulistanty, S.E.
 Bendahara : Kartiko Adi Wibowo, S.E., M.M.

Pengelola :

Manajer Operasional dan Umum : Diah Fajar Astuti, S.E.
 Manajer Marketing : Tur Priyono, S.Pd.
 Kepala Cabang Tlogosari : Danang Widjanarko, S.E.
 Kepala Cabang Ngaliyan : Mugiyono, S.E.
 Kepala Cabang Ungaran : Nindyo Wahyono, S.E.
 Kepala Cabang Magelang : Adi Prabowo, S.E.
 Kepala Cabang Kaliwungu : Waskitho Budi Hayu, S.EI.
 Kepala Cabang Weleri : Retno Indriati, S.E.
 Kepala Cabang Batang : M. Mudrik Tanthowi, S.E.

K. Kantor Pelayanan

Kantor pelayanan KJKS BINAMA telah tersebar di beberapa tempat di seluruh wilayah Jawa Tengah yakni:

1. Semarang Tlogosari
 Ruko ANDA Kav. 4-5, Jl. Tlogosari Raya 1. Telp : 024-6702790
2. Weleri
 Ruko Weleri Square No. 2, Jl. Raya Barat. Telp : 0294-643440
3. Kaliwungu
 Ruko Kaliwungu Baru Blok Ano. 8, J. KH. Asy'ari. Telp : 0294-3688860
4. Ungaran
 Ruko Mutiara Ungaran Square Kav. 16, Jl. Gatot Subroto 133. Telp : 024-6921452
5. Batang
 Ruko Yos Sudarso No. 1G, Jl. Yos Sudarso. Telp : 0285-392074
6. Semarang Ngaliyan
 Ruko Segitiga Emas Blok B. 5, Jl. Prof. Dr. Hamka. Telp : 024-76670622

7. Magelang

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

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Cara KJKS Bina Niaga Utama Semarang Menentukan Margin Pembiayaan Murabahah.

Produk pembiayaan yang terdapat di KJKS BINAMA yakni menggunakan akad murabahah. Murabahah adalah akad jual beli yang mana dalam hal ini pihak KJKS BINAMA sebagai penjual dan anggota sebagai pembeli. Produk-produk yang tersedia di KJKS BINAMA ini beranekaragam, mulai dari pembiayaan modal kerja atau produktif, pembiayaan investasi, pembiayaan konsumtif, dan pembiayaan guna memperoleh jasa. Setiap pembiayaan yang dilakukan oleh anggota dikenakan margin sebagai keuntungan bagi KJKS BINAMA selaku pihak penjual.

Ketentuan KJKS BINAMA selaku pihak penjual dalam menentukan margin atau menerapkan keuntungan dalam produk pembiayaan ditetapkan berdasarkan SK atau Surat Keputusan yang dibuat oleh direksi KJKS BINAMA. Margin pembiayaan yang ditawarkan pada anggota pembiayaan dapat ditawarkan oleh anggota pembiayaan asalkan tidak kurang dari ketentuan Yelt. Yelt yakni patokan atau dasar pendapatan atau target pendapatan perusahaan. Yang bertujuan agar keuntungan dari pembiayaan murabahah tersebut dapat menutup modal yang dimiliki oleh KJKS BINAMA.

Anggota pembiayaan di KJKS BINAMA terdiri dari berbagai kalangan dan bidang usaha. Diantaranya yaitu pedagang, pengembang, kontraktor, jasa dan produksi. KJKS BINAMA jarang mendanai atau memberikan pembiayaan pada petani karena kekhawatiran terhadap adanya gagal panen. Dan tidak sembarang anggota dapat diberikan pembiayaan guna mengembangkan usahanya, ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh anggota tersebut. Yakni harus memenuhi kriteria 5C yang mana terdiri dari: *character, condision, collateral, capital, capacity*.

Margin pada setiap jenis pembiayaan yang ada di KJKS BINAMA berbeda-beda. Hal ini dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, misalnya margin pada pembiayaan modal usaha dan konsumtif lebih tinggi dibandingkan dengan margin pada pembiayaan investasi. Margin pada pembiayaan modal usaha lebih tinggi dikarenakan pembiayaan tersebut bernilai lebih tinggi karena digunakan untuk kebutuhan produktif dan berorientasi profit. Sedangkan pada pembiayaan konsumtif marginnya dinilai cukup tinggi dikarenakan pembiayaan tersebut bernilai komersil.

Margin dalam satu produk pembiayaan pun berbeda-beda, tergantung dari besarnya pokok pembiayaan yang diajukan oleh anggota. Apabila pokok pembiayaan yang diajukan lebih besar maka jumlah margin yang ditawarkan pun akan semakin kecil. Besarnya margin yang ditetapkan oleh KJKS BINAMA yakni sebesar 1,5% hingga 1,75% untuk sistem pembiayaan bulanan dan 3% untuk sistem pembiayaan musiman bagi anggota yang mengajukan pembiayaan.¹ Sedangkan apabila ada dari karyawan KJKS BINAMA sendiri yang ingin mengajukan pembiayaan maka terdapat margin khusus yakni sebesar 1%, selain dikarenakan setiap angsurannya dipotong dari gaji karyawan, hal ini juga bertujuan untuk mensejahterakan karyawan KJKS BINAMA itu sendiri.²

Metode yang digunakan dalam perhitungan besaran angsuran pokok dan besarnya angsuran margin pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA menggunakan metode anuitas yang mana sisa pokok dikalikan dengan persentase margin keuntungan. Sehingga besarnya angsuran pokok semakin besar namun angsuran marginnya semakin kecil setiap bulannya. Meskipun demikian, jumlah angsuran setiap bulannya bersifat tetap atau tidak berubah hingga akhir pembiayaan. Adapun rumus sederhana untuk mengetahui margin keseluruhan, harga jual dan jumlah angsuran yaitu sebagai berikut.³

¹ Hasil wawancara dengan Mas Fredi Wibowo Account Officer Coporate KJKS BINAMA Semarang

² Hasil wawancara dengan pak Umbara selaku supervisor KJKS BINAMA Semarang

³ Hasil wawancara dengan bu Ida Panca selaku kadivkorporat KJKS BINAMA Semarang

| | |
|--------------------|--|
| Margin keseluruhan | = pokok x jangka waktu pembiayaan x margin |
| Harga jual | = pokok + margin keseluruhan |
| Angsuran | = harga jual : jangka waktu pembiayaan |

B. Model Pembayaran angsuran pada pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Semarang

Model atau sistem pembayaran angsuran yang ada di KJKS BINAMA terdiri dari dua macam, yakni sistem pembayaran reguler atau bulanan dan sistem pembayaran musiman. Pemilihan sistem pembayaran angsuran tersebut disesuaikan dengan kebutuhan dan tujuan pembiayaan tersebut. Sistem pembayaran angsuran reguler atau bulanan dapat dilakukan dengan jangka waktu 12 hingga 60 bulan tergantung besarnya plafond atau pokok pembiayaan dan kemampuan anggota pembiayaan dalam membayar angsuran. Sedangkan jangka waktu untuk pembiayaan musiman yakni maksimal 6 bulan.

1. Pembayaran sistem reguler atau bulanan

Dari rumus margin keseluruhan, harga jual dan jumlah angsuran di atas dapat dibuat simulasi pembayaran angsuran reguler atau bulanan untuk pembiayaan murabahah yakni sebagai berikut:

Contoh ilustrasi perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Semarang.

Pak Yusuf memiliki pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA sebesar Rp. 10.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan.

Diket :

Pokok : 10.000.000

Jangka waktu : 12 bulan

Margin : 1,7 %

$$\begin{aligned} \text{Margin keseluruhan} &= \text{pokok} \times \text{jangka waktu pembiayaan} \times \text{margin} \\ &= 10.000.000 \times 12 \times 1,7\% \end{aligned}$$

$$= 2.040.000$$

Harga jual = pokok + margin keseluruhan

$$= 10.000.000 + 2.040.000$$

$$= 12.040.000$$

Angsuran = harga jual : jangka waktu pembiayaan

$$= 12.039.996 : 12$$

$$= 1.003.333,33 \text{ dibulatkan menjadi } 1.003.500$$

Tabel angsurannya sebagai berikut:

| No | Sisa angsuran | Tagihan pokok | Tagihan margin | Total angsuran |
|-----|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 1. | 12.040.000,00 | 798.820,00 | 204.680,00 | 1.003.500,00 |
| 2. | 11.036.500,00 | 815.879,50 | 187.620,50 | 1.003.500,00 |
| 3. | 10.033.000,00 | 832.939,00 | 170.561,00 | 1.003.500,00 |
| 4. | 9.029.500,00 | 849.998,50 | 153.501,50 | 1.003.500,00 |
| 5. | 8.026.000,00 | 867.058,00 | 136.442,00 | 1.003.500,00 |
| 6. | 7.022.500,00 | 884.117,50 | 119.382,50 | 1.003.500,00 |
| 7. | 6.019.000,00 | 901.177,00 | 102.323,00 | 1.003.500,00 |
| 8. | 5.015.500,00 | 918.236,50 | 85.263,50 | 1.003.500,00 |
| 9. | 4.012.000,00 | 935.296,00 | 68.204,00 | 1.003.500,00 |
| 10. | 3.008.500,00 | 952.355,50 | 51.144,50 | 1.003.500,00 |
| 11. | 2.005.000,00 | 969.415,00 | 34.085,00 | 1.003.500,00 |
| 12. | 1.001.500,00 | 986.474,50 | 17.025,50 | 1.003.500,00 |

Dari tabel di atas dapat dilihat angsurannya tetap setiap bulan, angsuran marginnya semakin kecil dan angsuran pokoknya semakin besar. Hal ini dikarenakan KJKS BINAMA menggunakan metode anuitas dalam pengakuan keuntungan atau penerapan margin keuntungannya. Apabila nasabah ingin melunasi pembiayaannya di tengah jalan, misalnya pada bulan ke-7 maka sistem pelunasannya yaitu menjumlahkan margin berjalan di bulan pelunasan dengan sisa pokok. Perhitungannya sebagai berikut:

Angsuran pelunasan di bulan ke-7 = margin bulan ke-7 + sisa pokok

$$= 102.323,00 + 5.662.954,50$$

$$= 5.765.277,50$$

Dari perhitungan di atas dapat dilihat bahwa angsuran pelunasan pembiayaan di bulan ke-7 yaitu sebesar Rp. 5.765.277,50.

2. Pembayaran angsuran sistem musiman

Pembiayaan dengan sistem pembayaran musiman tujuannya untuk membiayai suatu proyek atau kebutuhan yang sifatnya musiman. Musiman adalah ketika sedang panen-panennya, misalnya ketika panen durian maka sedang terjadi musim durian. Berbeda dengan sistem pembayaran bulanan. Yang mana metode dalam sistem pembayaran musiman ini mendahulukan pembayaran margin-marginnnya terlebih dahulu baru kemudian pokok pembiayaannya dibayarkan di akhir pembiayaan. Adapun contoh pembiayaan musiman sebagai berikut:

Contoh pembiayaan murabahah dengan sistem musiman:

Bu Siti mempunyai pembiayaan sebesar Rp. 20.000.000 dengan jangka waktu 6 bulan. Maka ilustrasi pembayarannya sebagai berikut:

Diket :

Pokok pembiayaan : 20.000.000

Margin : 3%

Jangka waktu pembiayaan : 6 bulan

Margin keseluruhan = pokok x jangka waktu pembiayaan x margin

$$= 20.000.000 \times 6 \times 3\%$$

$$= 3.600.000$$

Harga jual = pokok + margin keseluruhan

$$= 20.000.000 + 3.600.000$$

$$= 23.600.000$$

Angsuran margin = margin keseluruhan : jangka waktu

$$= 3.600.000 : 6$$

$$= 600.000$$

Tabel angsurannya sebagai berikut:

| No. | Sisa angsuran | Tagihan pokok | Tagihan margin | Total angsuran |
|-----|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 1. | 23.600.000,00 | - | 600.000,00 | 600.000,00 |
| 2. | 23.000.000,00 | - | 600.000,00 | 600.000,00 |
| 3. | 22.400.000,00 | - | 600.000,00 | 600.000,00 |
| 4. | 21.800.000,00 | - | 600.000,00 | 600.000,00 |
| 5. | 21.200.000,00 | - | 600.000,00 | 600.000,00 |
| 6. | 20.600.000,00 | 20.000.000,00 | 600.000,00 | 20.600.000,00 |

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat angsuran per bulan yakni anggota membayarkan angsuran merginnya terlebih dahulu baru kemudian di akhir pembiayaan melunasi pembayaran angsuran pokoknya ditambah margin di bulan tersebut. Dikarenakan kebutuhan musiman berlaku dalam jangka waktu yang pendek maka pembiayaan musiman hanya diberlakukan paling lama yaitu 6 bulan. Apabila anggota ingin melunasi pembiayaan musiman tersebut di tengah jalan maka ketentuannya yaitu anggota hanya tinggal membayar margin di bulan tersebut ditambah dengan pokok pembiayaan. Ilustrasi perhitungannya sebagai berikut:

Apabila anggota ingin melunasi di bulan ke-3 perhitungannya yaitu:

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran pelunasan bulan ke-3} &= \text{margin bulan ke-3} + \text{pokok} \\
 &= 600.000 + 20.000.000 \\
 &= 20.600.000
 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas, maka besarnya angsuran yang harus dibayarkan oleh anggota untuk melunasi pembiayaan di bulan ke-3 adalah sebesar Rp. 20.600.000.

Apabila anggota belum bisa melunasi pokoknya diakhir pembiayaan maka pembiayaan tersebut akan di perpanjang hingga 1 atau 2 kali periode dengan syarat anggota harus membayarkan margin bulan terakhir dan biaya administrasi. Apabila setelah perpanjangan pembiayaan tersebut anggota masih belum bisa melunasi pembiayaan musiman tersebut maka pembiayaan

akan diubah menjadi pembiayaan reguler atau bulanan. Yang mana dalam pembiayaan reguler atau bulanan berlaku pokok dan margin per bulan, berbeda dengan musiman yang mendahulukan margin kemudian pokok di akhir angsuran pembiayaan.

Dari kedua jenis sistem angsuran di atas dapat dianalisa bahwa sistem angsuran yang digunakan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan dari anggota pembiayaan yang bersangkutan. Sistem pembayaran angsuran biasanya cocok untuk karyawan atau pekerja yang penerimaan gajinya dilakukan setiap bulan dan dapat digunakan untuk mengangsur pembiayaan. Sedangkan pembayaran sistem musiman dirasa cocok untuk pedagang buah musiman, seperti durian dan rambutan. Margin yang ditawarkan cukup bersaing dengan lembaga keuangan mikro yang lain, namun akan kalah saing jika dibandingkan dengan bank umum syariah atau bank pembiayaan rakyat syariah yang mana marginnya tergolong lebih rendah dibandingkan dengan koperasi syariah.

Metode pengakuan keuntungan atau margin dalam komponen angsuran yang menggunakan metode anuitas ini memang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN, namun sebenarnya hal itu cenderung condong atau mengarah pada metode yang digunakan oleh bank-bank konvensional pada umumnya. Yang mana mengedepankan kadar margin yang lebih besar dibandingkan pokoknya untuk dilunasi terlebih dahulu. Angsuran tiap bulannya memang tetap atau sama hanya saja kadar margin dan pokoknya berbeda dari bulan ke bulan. Pada saat ini metode flat murni dalam angsuran telah jarang ditemukan bahkan digunakan, yang mana kadar margin dan pokoknya sama dari bulan ke bulan. Pihak KJKS BINAMA menyebut metode anuitas ini sebagai metode efektif.

Sistem pelunasan di tengah jalan atau sebelum jatuh tempo berakhirnya pembiayaan yakni perhitungannya dengan menjumlahkan margin berjalan di bulan pelunasan dengan sisa pokok merupakan hal yang dianggap lebih menguntungkan bagi anggota di satu sisi, dikarenakan jumlahnya lebih kecil dibandingkan jika harus melunasinya sampai akhir pembiayaan. Hal itu

dapat dilakukan apabila anggota telah merasa memiliki cukup dana untuk melunasi pembiayaan di tengah jalan. Namun, di lain pihak, metode anuitas ini membuat besarnya angsuran pelunasan di tengah jalan terbilang lebih besar dibandingkan dengan metode flat murni. Permasalahan yang pernah terjadi yakni ketidakpahaman anggota mengenai metode anuitas dan merasa keberatan dengan besarnya angsuran pelunasan yang harus diayarkan anggota apabila ingin melunasi di tengah jalan.

Perselisihan antara pihak koperasi dengan anggota pun dapat terjadi dikarenakan hal tersebut. Namun, dapat diatasi dengan penjelasan dan pengertian dari pihak koperasi sehingga tidak terjadi kesalahpahaman berkepanjangan dan anggota tidak menganggap KJKS BINAMA melakukan kecurangan. Karena pihak koperasi bisa menunjukkan dan menjelaskan melalui jadwal angsuran yang telah diberikan pada awal saat terjadi akad atau pencairan pembiayaan. Anggota yang merasa keberatan dengan jumlah nominal yang harus dibayarkan ketika pelunasan di tengah jalan maka jalan lainnya yakni dengan tetap meneruskan pembiayaan hingga akhir periode pembiayaan. Dalam setiap pencairan pembiayaan murabahah di awal akad, anggota dikenai biaya administrasi, asuransi dan biaya notaris yang biasanya dipotong dari jumlah pembiayaan yang diterima oleh anggota pembiayaan.

Anggota pembiayaan diberikan buku tabungan Simapan yang dapat digunakan untuk mengangsur setiap bulannya. Hal ini diterapkan demi kemudahan dan kenyamanan anggota dalam proses mengangsur pembiayaan. Sehingga anggota tidak perlu susah payah memikirkan pembayaran angsuran setiap bulannya, anggota dapat menabung di Simapan setiap harinya dan angsuran setiap bulannya akan secara otomatis terpotong dari tabungan Simapan dengan sistem auto debet atau *Standing Instruction* (SI). Sistem Auto debet atau *Standing Instruction* ini akan secara otomatis memotong tabungan Simapan guna pembayaran angsuran pembiayaan anggota pada tanggal pembayaran angsuran sesuai tanggal terjadinya akad pembiayaan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis di atas mengenai model angsuran pada pembiayaan murabahah di KJKS Bina Niaga Utama Semarang dapat disimpulkan:

1. Dalam penentuan margin yang diterapkan oleh KJKS BINAMA dirasa cukup tinggi jika dibandingkan dengan bank umum maupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Namun cukup kompetitif apabila dibandingkan dengan koperasi-koperasi syariah yang lain. Penentuan tersebut ditetapkan berdasarkan keputusan direksi KJKS BINAMA dan hal itu sah-sah saja karena pertimbangan yang dilakukan dengan mengacu pada dasar patokan pendapatan yang harus diterima oleh KJKS BINAMA agar dapat menutup modal yang dimiliki. Tetapi, margin yang ditetapkan khusus karyawan dirasa membantu dengan kadar yang cukup rendah.
2. Model angsuran yang digunakan telah sesuai dengan fatwa DSN MUI yakni dengan menggunakan metode anuitas atau efektif yang mana perhitungan persentase menginginya dikalikan dengan sisa pokok pembiayaan, namun angsuran per bulannya yang dibayarkan oleh anggota bersifat tetap. Sedangkan untuk pelunasan di tengah jalan pun dirasa cukup meringankan bagi anggota karena tidak perlu mengangsur sebesar jika diselesaikan hingga akhir. Namun, jumlahnya terbilang lebih besar bila dibandingkan dengan metode flat murni. Hal tersebut berlaku untuk sistem pembayaran bulanan, namun tidak berlaku bagi sistem pembayaran musiman.

B. Saran

1. Perlu adanya penjelasan mengenai mengapa KJKS BINAMA menerapkan margin yang cukup tinggi dibandingkan dengan bank umum maupun bank

pembiayaan rakyat syariah kepada anggota pembiayaan agar tidak terjadi kesalahpahaman dan keberatan bagi anggota dalam mengajukan pembiayaan.

2. Perlu adanya penjelasan dan pengertian di awal ketika melakukan akad antara pihak koperasi dan anggota pembiayaan mengenai metode anuitas yang digunakan oleh pihak koperasi dalam pengakuan keuntungan murabahah agar tidak terjadi kesalahpahaman ketika anggota ingin melakukan pelunasan di tengah jalan.

C. Penutup

Demikian Tugas Akhir ini penulis susun. Besar harapan penulis agar dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya. Penulis sadar dalam pembuatan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi perbaikan yang akan datang serta menambah wawasan penulis pribadi. Aamiin.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Qur'an Terjemahan, 1997,
- Ali, Muhammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Anka. 1993
- Arikunto, Suharsini. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 2000
- As-Sa'id, Syekh Abdurrahman dkk, *Fiqh Jual Beli Panduan Praktis Bisnis Syariah* Jakarta Senayan Publisng 2008
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000
- Fatwa DSN MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Reseach*. Yogyakarta: Andi Offset. 2004
- Hasil wawancara dengan bu Ida Panca selaku kadiv korporat KJKS BINAMA Semarang
- Hasil wawancara dengan Mas Fredi Wibowo Account Officer Coporate KJKS BINAMA Semarang
- Hasil wawancara dengan pak Umbara selaku supervisor KJKS BINAMA Semarang
- Herdiansyah, Haris. *Wawancara, Observasi, dan Focus Group Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*. Jakarta : Rajawali Pers. 2013
- Huda, Nurul dan Mohamad Haykal. *Lembaga Keuangan Islami: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana. 2010
- Ilmi, Makhulul. *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2002
- Karim, Adwarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press. 2011
- Muhammad Ridwan. *Manajemen Baitul Mâl Wa Tamwil (BMT)*. Yogyakarta: UII Press. 2004
- Permeneg KUKM nomor 16 Per/M.KUKM/IX/2015
- Profil Company KJKS BINAMA
- PSAK no. 102
- Republika, 22 Maret 2015, Republika.co.id
- Ridwan, Muhammad. *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*. Yogyakarta:

UII Press, 2004,

Suhendi, Hendi dkk. *BMT & Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syariah*.

Bandung: Pustaka Bani Quraisy. 2004

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press. 2010

Wiroso. *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta:

PT. Grasindo. 2005

Yunus, Jamal Lulail. *Manajemen Bank Syariah Mikro*. Malang: UIN Malang

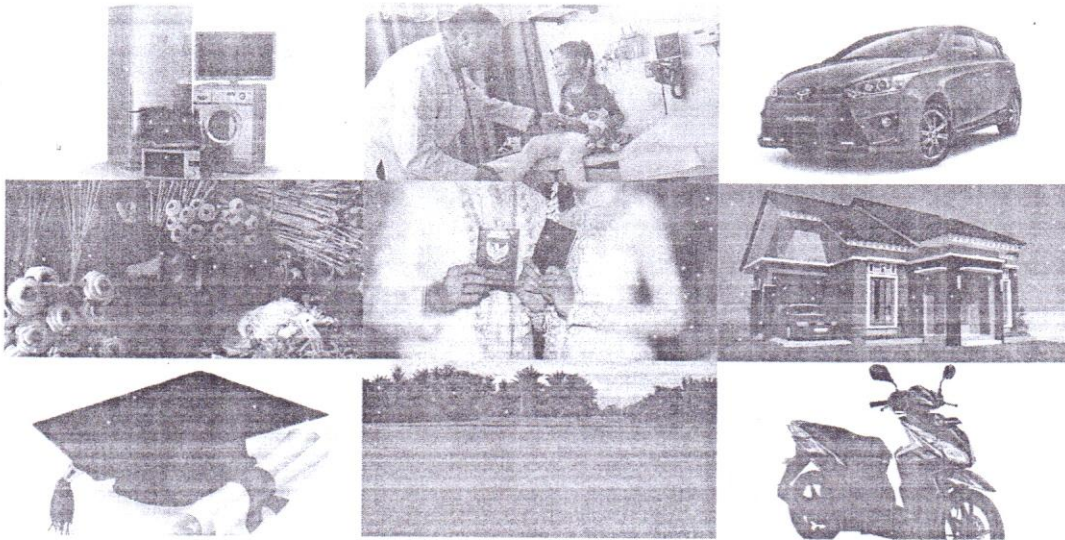
Press. 2009

binamā
koperasi syariah

Simpanan Pembiayaan



binama
koperasi syariah



BINGUNG CARI PEMBIAYAAN? KAMI SOLUSINYA!!!

Binarna 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. Tlogosari Raya 1 Semarang
Telp/Fax : 024 - 670 2792
email : bmtbinarna@gmail.com

KANTOR PELAYANAN SEMARANG

Ruko ANDA Kav. 4-5, Jl. Tlogosari Raya 1 - Semarang 50196
Telp/fax : 024-6702790 (hunting)

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

UNGERAN

Ruko Mutiara 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 | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| Kepemilikan Tanah (KpT) | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 75,000,000 | 7,375,000 | 4,250,000 | 3,208,500 | 2,687,500 | 2,375,000 | 2,167,000 | 2,018,000 | 1,906,500 | 1,819,500 | 1,750,000 | | | | | | | | | |
| Griya Idaman BINAMA | 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 | 28,990,000 | 16,400,000 | 12,233,500 | 10,150,000 | 8,900,000 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | | | | |

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



| 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, Telpon, 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 | - |

SLIP SETORAN



Setoran : Tunai Non Tunai
Jenis Rekening : Sirela Tasaqur TT
 Sisuka

Nomor Rekening :
Atas Nama Rekening :

Jumlah Setoran :
Terbilang :
.....

BNM/KM/ACC/31

Validasi

Berita/Ket.:

Tanggal :

Teller

Penyetor

(Nama & Tanda tangan)

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN



No. :
Tgl. :

(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

| PERMOHONAN PEMBIAYAAN | |
|---------------------------------------|--|
| Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp. | Pengajuan : <input type="checkbox"/> Baru <input type="checkbox"/> Ulangan <input type="checkbox"/> Perubahan <input type="checkbox"/> Take Over |
| Jangka Waktu : | <input type="checkbox"/> Reguler <input type="checkbox"/> Musiman |
| Tujuan Penggunaan (dijelaskan) : | |

| DATA PRIBADI ANGGOTA | |
|--|--|
| Nama : | Jenis Kelamin : <input type="checkbox"/> Laki 2 <input type="checkbox"/> Perempuan |
| Tempat/Tgl. Lahir : | Status : <input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda/Duda |
| No. KTP/SIM : | Jumlah Tanggungan : |
| NPWP : | Pendidikan Terakhir : |
| Alamat tinggal sekarang : | |
| Telp. : Hp : Wilayah : Kode Pos : Lama tinggal di alamat ini : | |
| Status tempat tinggal : <input type="checkbox"/> Pribadi <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Sewa/Kontrak <input type="checkbox"/> Dinas <input type="checkbox"/> Lainnya | |
| Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak serumah) | |
| Nama : | |
| Hubungan : | |
| Alamat : | |
| Telp. : Wilayah : Kode Pos : | |
| Waktu terbaik untuk menghubungi anda : <input type="checkbox"/> Dirumah, pukul : <input type="checkbox"/> Dikantor, pukul : | |
| Alamat Surat : | |
| Wilayah : Kode Pos : | |

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

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

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

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

REFERENSI

1. Tahu KJKS BINAMA dari Brosur Referensi Teman Referensi Karyawan

Untuk Referensi

2. Nama : _____

Alamat / Telp. : _____

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

| | |
|--|--|
| Pemohon _____ (Nama / ttd) | Suami / Istri _____ (Nama / ttd) |
|--|--|

Lampiran Pengajuan Pembiayaan :

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

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Isnaeni Kusmila Rosidah
Tempat, tanggal lahir : Kendal, 16 Januari 1995
Alamat : Dk. Klaseman Rt. 03 Rw. 08 Ds. Kutoharjo Kec.
Kaliwungu Kab. Kendal
Agama : Islam

Pendidikan:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. SD N 01 Sarirejo | Lulus Tahun 2006 |
| 2. SMP N 1 Brangsong | Lulus Tahun 2009 |
| 3. SMA Negeri 2 Kendal | Lulus Tahun 2012 |
| 4. UIN Walisongo Semarang | Lulus Tahun 2016 |

Pengalaman:

1. Magang/PKL di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Asad Alif Kantor Kas Boja selama 1 bulan.
2. Magang/PKL di KJKS Bina Niaga Utama Semarang selama 1 bulan.

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 10 Juni 2016
Saya yang bersangkutan,

Isnaeni Kusmila Rosidah