

BAB III

PEMBAHASAN

A. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat, ia juga akan menyalurkan dana tersebut kemasyarakat dalam bentuk kredit atau pemberian. Istilah kredit banyak dipakai dalam perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*), sedangkan dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan istilah pemberian (*financing*) yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*)¹. Murabahah merupakan salah satu bentuk penghimpunan dana yang dilakukan oleh perbankan syariah, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat produktif, maupun yang bersifat konsumtif.²

Dalam perbankan konvensional penyaluran dana kepada masyarakat selalu dalam bentuk uang yang kemudian terserah bagi nasabah debitur untuk memakainya. Artinya uang yang dikucurkan oleh bank dapat dipakai untuk kegiatan produktif maupun konsumtif tanpa menghiraukan jenis transaksi tersebut dibenarkan secara agama maupun

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press,2009, hlm, 104

² Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika,2008, hlm, 26

tidak. Batasan hanya mengacu pada ketentuan hukum positif yang berlaku. Sedangkan dalam perbankan syariah bank menyediakan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang nyata (*asset*), baik yang didasarkan pada konsep jual beli, sewa-menyewa, ataupun bagi hasil.

Untuk menyesuaikan dengan aturan-aturan dan norma-norma Islam, lima segi religius yang berkedudukan kuat dalam literatur Islam harus dalam perilaku investasi atau pembiayaan Islam. Lima segi tersebut adalah :

- a. Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (ribा)
- b. Pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah, zakat
- c. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan sistem nilai Islam (haram)
- d. Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan *maysir* (judi) dan *gharar* (ketidakpastian)
- e. Penyediaan takaful (asuransi Islam)³

Secara garis besar produk penyaluran dana kepada masyarakat adalah berupa pembiayaan didasarkan pada akad jual beli.

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari *murabahah, salam, dan istishna'*.

³ Mervyn K Lewis dan Lativa M Algaoud, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semaesta, 2004), hlm, 48

Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. obyeknya bisa berupa barang modal mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor.⁴

Dalam kontrak murabahah, penjual harus memberikan harga yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Secara umum, nasabah pada perbankan syariah mengajukan permohonan pembelian suatu barang. Dimana barang tersebut akan dilunasi oleh pihak bank syariah kepada penjual, sementara nasabah bank syariah melunasi pembiayaan tersebut kepada bank syariah dengan menambah sejumlah margin kepada pihak bank sesuai dengan kesepakatan yang terdapat pada perjanjian murabahah yang telah disepakati sebelumnya antara nasabah dengan bank syariah.⁵

2. Landasan Hukum Penerapan Akad Jual Beli dalam Praktik Perbankan Syariah

Jual beli sebagai sebuah perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, mempunyai landasan hukum yang dapat kita jumpai dalam Al-Quran, Hadis, dan ijma' yaitu sebagai berikut:

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hlm, 106

⁵ Zainudin Ali, *Op.cit*, hlm, 26

a. Al-Quran

Dasar hukum jual beli dapat kita jumpai dalam surat An-Nisa: 29



“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.⁶

b. Hadis Nabi riwayat Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam

“Rasulullah SAW. Ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya’.

c. Ijma’

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.⁷

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

⁶ Depag RI, Al Qur'an dan Terjemahnya, (Semarang: PT TOHA PUTRA,), hlm. 107-108.

⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hlm, 107

Rukun murabahah:

a. Penjual

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

b. Pembeli

Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c. Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

d. Harga

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, akad nikah.⁸

⁸ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani,2001), hlm, 94

Syarat Ba'i Al-Murabahah:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), dan (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.⁹

Ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah

⁹ Muhamad Safii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Kepraktik*, (Jakarta: Gema Insani,2001), hlm, 102

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati.
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 memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada 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 beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji 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 disepakati, 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: (1) jika nasabah memutuskan untuk

membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) 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 Murabahah:

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

Keempat : Hutang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitanya 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 segera wajib melunasi seluruh angsuran.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepekatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

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 Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹⁰

3. Jaminan Dalam Pembiayaan

a. Pengertian jaminan / agunan pembiayaan

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank

¹⁰ Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, (Jakarta: CV. Mgaung Persada,2006), hlm 24-27

syariah menanggung resiko. Untuk mengurangi resiko tersebut, maka Undang-Undang tentang Perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*immateriil*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya. Terhadap objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikat jaminan sesuai ketentuan yang berlaku.¹¹

Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dalam kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.

Begitu juga pada penjelasan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menegaskan bahwa “ penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasanya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan Bank Syariah dan UUS”. Untuk itu “ Bank Syariah dan atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan atau UUS menyalurkan dan kepada nasabah penerima fasilitas. Dan untuk memperoleh

¹¹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2012), hlm 40-41

keyakinan tersebut. Bank Syariah dan atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas”.

Berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Yang dimaksud dengan jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
 - 2) Jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah agunan.
 - 3) Jenis agunan kredit/ pembiayaan.
 - a) Agunan pokok yaitu berupa barang barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan.
 - b) Agunan tambahan yaitu berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.
 - 4) Bank konvensional maupun bank syariah harus memperoleh agunan dari nasabah penerima / debitur fasilitas sebagai jaminan kredit/pembiayaan yang diberikannya. Ketentuan ini bersifat *legal mandatory*, sehingga wajib ditaati.
- b. Fungsi jaminan / agunan kredit/pembiayaan.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak,

kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateril tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pandapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi kredit/pembiayaan sesuai yang diperjanjikan.

Jaminan kredit/pembiayaan berupa agunan bersifat materiil/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibanya melalui *first way out*.

c. Jaminan dalam hukum nasional.

Dalam tata hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:

- 1). Jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- 2). Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- 3). Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (materiil) dan yang tidak berwujud (immateriil).
- 4). Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tak bergerak.

- 5). Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit/pembiayaan, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.¹²

Pada dasarnya, jaminan atau agunan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja agunan yang dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah atau debitur tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bank dan nasabah.¹³

B. Mekanisme Survey Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA

1. Prosedur Pembiayaan di KJKS BINAMA

Istilah pembiayaan berasal dari kata *i bilive, i trust*, yaitu saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Kata pembiayaan artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku shahibul maal.¹⁴

Prosedur pembiayaan adalah suatu metode atau peraturan yang harus ditaati sebelum melaksanakan pembiayaan. Setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur pembiayaan yang sehat melalui prosedur pengawasan pembiayaan

¹² Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2012), hlm, 42-46

¹³ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindi Persada,2008), hlm, 663

¹⁴ H.viethzal Rivai dan H. Arvian Arifin, *Islam Banking Sebuah Teori Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, cet. Ke-1,2010), hlm, 698

Survey adalah prosedur awal pihak KJKS BINAMA dengan meninjau pemberian yang diajukan anggota sesuai jaminan untuk modal usahanya. Dengan dilakukan penyurveyan dapat memperoleh informasi-informasi yang sangat membantu dalam mempertimbangan pengajuan pemberian yang diajukan oleh calon nasabah untuk disetujui atau tidak.

Adapun prosedur yang harus dipenuhi saat mengajukan pemberian murabahah di KJKS BINAMA yaitu:

1. Melengkapi persyaratan administrasi
 - a. Biaya materai
 - b. Biaya notaris
 - c. Biaya asuransi
2. Mengisi formulir permohonan pemberian
 - a. Menyerahkan photocopy KTP (suami istri)
 - b. Menyerahkan rekening listrik, telp, PAM, slip gaji (karyawan)
 - c. Fotocopy transaksi tabungan 3 bulan terahir
 - d. Fotocopy BPKB dan STNK
 - e. Fotocopy sertifikat dan PBB
 - f. Menyerahkan photocopy KK buat lampiran¹⁵
3. Layanan mitra menerima formulir permohonan pemberian
 - a. Menerima dan memeriksa surat pengajuan permohonan pemberian yang sudah ditandatangani oleh calon anggota beserta kelengkapan persyaratannya.

¹⁵ Hasil wawancara dengan Mbak Puji karyawan KJKS BINAMA pada tanggal 7 Mei 2013

- b. Mencocokkan photocopy berkas pengajuan sesuai aslinya dan memberitahu calon anggota untuk menunggu informasi lebih lanjut.
- c. Mencatat permohonan pemberiayaan ke dalam buku register permohonan pemberiayaan berdasarkan urutan tanggal diterima, serta memberikan nomor registrasinya pada formulir permohonan pemberiayaan tersebut.
- d. Meneruskan permohonan tersebut kepada staf pemberiayaan, kabid pemberiayaan atau direksi untuk proses lebih lanjut.
- e. Memasukan file calon anggota tersebut kedalam daftar proses pemberiayaan dan digolongkan dalam anggota baru atau anggota lama untuk menilai usaha dan jaminan secara awal.
- f. Menentukan kelayakan untuk disurvei atau tidaknya berdasarkan berkas-berkas yang ada dalam jaminan.
- g. Wawancara 1

Bertujuan untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan calon anggota yang sebenarnya.
- h. Menentukan petugas survei yang ditugaskan untuk meneliti kedekatannya dan tempat usaha nasabah (dalam hal ini bisa juga dilakukan oleh bagian marketing maupun kabid. Pemberiayaan).
- i. Wawancara 2

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan setelah dilakukan penyurveian.

4. Survey lokasi (rumah, tempat usaha, jaminan)
5. Komite pembiayaan.
6. Keputusan pembiayaan.¹⁶

Menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya, keputusan pembiayaan akan mencakup antara lain: jumlah uang yang akan diterima, jangka waktu pembiayaan, dan biaya-biaya yang harus dibayar.

7. Penandatanganan akad pembiayaan.

Sebelum pencairan pembiayaan, maka calon anggota harus menandatangani akad pembiayaan, surat perjanjian, dan persyaratan yang dianggap perlu.

8. Realisai pembiayaan

Realisasi pembiayaan diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang dianggap perlu oleh calon anggota.¹⁷

2. Survey on the spot di KJKS BINAMA

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau objek yang dijadikan usaha atau jaminan.

1. Memeriksa calon anggota dalam daftar hitam.
2. Memberi paraf, apabila nama calon anggota tidak tercantum dalam buku hitam.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Mbak Puji karyawan KJKS BINAMA pada tanggal 7 Mei 2013

¹⁷ Ibid wawancara

3. Melakukan identifikasi anggota melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat, dan sebagainya).
4. Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewancarai pemohon yang meliputi:
 - a. Kondisi usaha.
 - b. Teknis produksi.
 - c. Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi.
 - d. Prospek usaha
 - e. Karakter pemohon.
5. Melakukan pendataan terhadap barang apapun.

Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.

6. Barang bergerak
 - a. Keaslian BPKB dan STNK.
 - b. Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin.
 - c. Kondisi fisik.
 - d. Tahun ekonomis.
 - e. Taksiran harga.
 - f. Kemudahan penjualan status kepemilikan.
7. Melakukan taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha

8. Hasil tersebut buat laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/proposal.
9. Ketentuan pemeriksaan berkas.

Pada saat dilakukan penyurvean kendala yang dialami KJKS BINAMA antara lain:

1. Tidak bertemu dengan anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan
2. Lokasi yang sulit dijangkau
3. Informasi alamat calon anggota yang tidak sesuai
4. Data administrative tidak lengkap.¹⁸

3. Komite Pembiayaan pada KJKS BINAMA.

Sesudah dilakukan penyurveyan akan diadakan komite pembiayaan yaitu penyampaian dari survey kepada peserta komite yang dilakukan setiap saat apabila ada pengajuan pembiayaan.

Komite Kebijakan Pembiayaan bertugas untuk memberikan keputusan terhadap pengajuan pembiayaan sesuai dengan batas wewenang dan/atau jenis pembiayaan yang ditetapkan Direksi. Rapat Komite ini dilakukan setiap saat apabila ada usulan pembiayaan yang limitnya merupakan wewenang Direksi.¹⁹

Yang dibahas dalam komite meliputi prinsip pembiayaan (*4P purpose, personality, productivity, payment*), pendekatan analisis

¹⁸ Hasil wawancara dengan Mbak Puji karyawan KJKS BINAMA pada tanggal 7 Mei 2013

¹⁹ <http://www.muamalatbank.com>. Diakses pada jam 23:32 tanggal 17/05/13

pembiayaan (pendekatan jaminan, pendekatan karakter, pendekatan kemampuan pelunasan, pendekatan dengan study kelayakan), dan membahas prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition, collateral*).

Direktur akan mepertanyakan kepada bagian pembiayaan atau account officer (AO) yang bertugas menyurvei calon anggota sebagai berikut:

1. Calon anggota mengajukan permohonan pembiayaan untuk keperluan apa ?
2. Apa pekerjaan calon anggota pengajuan pembiayaan ?
3. Berapa pendapatan perbulan?
4. Berapa biaya hidup perbulan ?
5. Setelah di hitung pendapatan perbulan dan biaya hidup perbulan, kemungkinan besar sanggup melunasi apa tidak?

Setelah diadakan rapat komite, selanjutnya akan dilakukan persetujuan pembiayaan disetujui atau tidak. Setelah disetujui pihak KJKS BINAMA akan menghubungi calon anggota pembiayaan untuk pencairan.²⁰

4. Beberapa Prinsip Penilaian Pembiayaan

Dalam prinsip penilaian pembiayaan *collateral* atau agunan tidak selalu merupakan hal yang mutlak dalam bentuk fisik, ada empat hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan pembiayaan disetujui atau tidaknya.

Dalam hal ini KJKS BINAMA menerapkan penilaian pembiayaan yang

²⁰ Hasil wawancara dengan Mbak Puji karyawam KJKS BINAMA pada tanggal 7 Mei 2013

dilakukan dengan konsep 4P yaitu : *purpose, personality, productivity, payment* untuk kejelasan sebagai berikut:

1. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan (*purpose*)

Pihak KJKS BINAMA harus mengetahui digunakan untuk apa dan bertujuan apa . Dengan diketahuinya tujuan pembiayaan dengan jelas, maka akan dapat ditentukan apakah pembiayaan yang diberikan sesuai dengan syariat Islam atau tidak.

2. Bagaimana karakter dari anggota (*personality*)

Bertujuan untuk mengetahui bagaimana karakter dari calon anggota. KJKS BINAMA termasuk lembaga keuangan syariah yang didasarkan dengan syariat Islam, maka pembiayaannya juga harus diberikan kepada ummat yang mempunyai karakter yang baik, dikenal baik dimasyarakat, sehingga secara moral terlebih dahulu sudah dapat diperkirakan bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan akan kembali baik seperti yang diharapkan.

3. Bagaimana produktifitas yang mendukung kemungkinan pengajuan fasilitas tersebut (*productivity*)

KJKS BINAMA menilai bagaimana kemampuan yang dimiliki calon anggota selama ini dalam mengelola usahanya sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas layak tidaknya untuk diberikan fasilitas pembiayaan. Disamping itu tujuan pembiayaan diberikan untuk pembiayaan yang bersifat produktif secara langsung ataupun tidak langsung, dimana karakter orangnya dapat diyakini baik, maka masalah

collateral atau agunan tambahan dapat diperlukan. Tentunya tetap memperhatikan keamanan dari pembiayaan yang dikeluarkan secara menyeluruh

4. Bagaimana cara pengembalian pembiayaan yang diajukan (*payment*)

Dalam memberikan pembiayaan KJKS BINAMA harus mengetahui kemampuan calon anggota untuk melunasi pembiayaan yang diberikan, baik yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai itu sendiri ataupun dari hasil lain yang dapat dipastikan.²¹

5. Pendekatan Analisis Pembiayaan

Sebelum memberikan pembiayaan, KJKS BINAMA melakukan pendekatan analisis pembiayaan melalui:

1. Pendekatan jaminan

Artinya KJKS BINAM dalam Memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kualitas dan kuantitas jaminan yang dimiliki oleh calon anggota pengajuan pembiayaan

2. Pendekatan karakter

Artinya KJKS BINAMA mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter calon anggota.

3. Pendekatan kemampuan pelunasan

Artinya KJKS BINAMA menganalisis kemampuan calon anggota untuk jumlah pembiayaan yang telah diambil

²¹ Hasil wawancara dengan Mbak Puji karyawan KJKS BINAMA pada tanggal 7 Mei 2013

4. Pendekatan dengan study kelayakan

Artinya KJKS BINAMA memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh calon anggota pembiayaan.

Pemeriksaan kelayakan pemberian pembiayaan sebelum disetujui, KJKS BINAMA mempunyai pola pembiayaan dilakukan dengan melalui 5 prinsip yaitu 5C²²:

- 1) *Character* : Bagaimana karakter dari calon anggota.
- 2) *Capacity* : Bagaimana kapasitas dari calon anggota dalam mengelola usahanya .
- 3) *Capital* : Bagaimana tentang permodalan dari nasabah.
- 4) *Condition* : Bagaimana kondisi perekonomian calon anggota.
- 5) *Collateral* : Bagaimana tentang kondisi dan nilai agunan, apakah mencover pembiayaan.

Dari prinsip diatas dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Yang dimaksud dengan *character* yaitu:

KJKS BINAMA memberikan pembiayaan hanya pada anggota yang berkarakter baik, dikenal baik dimasyarakat, hal ini sangat menentukan berhasilnya usaha serta kelancaran pembiayaan. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sejauh mana itikad/kemauan anggota untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

²² Hasil wawancara dengan Mbak Puji karyawan KJKS BINAMA pada tanggal 7 Mei 2013

2) Yang dimaksud dengan *capacity* yaitu:

Setiap pemberian pembiayaan, pihak KJKS BINAMA harus dapat memastikan calon anggota tersebut mempunyai kemampuan yang baik dalam mengelola usahanya, sehingga bisa mendukung pengembalian pembiayaan yang diberikan baik yang berasal dari pengembangan usaha yang dibiayai ataupun sumber lain yang dapat dipastikan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui / megukur sampai sejauh mana calon anggota mampu mengembalikan atau melunasi utangnya secara tepat waktu, dari usaha yang diperolehnya.

3) Yang dimaksud dengan *capital* yaitu:

Suatu usaha tidak terlepas dari adanya modal, KJKS BINAMA dalam memberikan pembiayaan harus mengetahui seberapa besar modal sendiri yang telah dimiliki. Makin besar modal sendiri dalam usahanya, tentu semakin tinggi kesungguhan calon anggota menjalankan usahanya dan pihak KJKS BINAMA akan semakin yakin dalam memberikan pembiayaan.

4) Yang dimaksud dengan *condition* yaitu:

Situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon anggota. Dalam hal ini KJKS BIANAM perlu menganalisa kondisi perekonomian, apakah dalam masa inflasi, atau deflasi dan apakah ada harapan bahwa dunia

usaha akan berkembang atau sedikitnya apakah perekonomian menunjukan kearah kelesuana. Adalah terlalu berbahaya untuk memberikan pembiayaan apabila masa depan dunia usaha kurang menguntungkan.

5) Yang dimaksu denganan *collateral* yaitu:

Pembiayaan yang diberikan oleh KJKS BINAMA harus dicover dengan agunan tambahan lain selain usaha yang dibiayai yaitu berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, dan harus dapat dipastikan mengenai kondisi pembiayaan dan nilai agunan apakah bisa menutup resiko apabila kemungkinan pembiayaan tersebut macet.

C. Analisis

Pada dasarnya teknis murabahah dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya di lembaga keuangan syariah. Misalnya pada KJKS BINAMA yang mempunyai prosedur atau cara-cara sendiri yang diterapkan agar dapat mempermudah jalan operasionalnya.

Teknik murabahah yang ada dalam teori-teori perbankan syariah menunjukkan bahwa dimana pihak bank dan nasabah secara langsung bertemu dan keduanya melakukan akad terlebih dahulu sampai akhirnya terjadi akad. Setelah itu pihak bank membelikan barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan. Berbeda dengan KJKS BINAMA, calon anggota datang ke kantor KJKS BINAMA untuk melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan dalam pembiayaan, selanjutnya

akan dilakukan penyurveyan. Calon anggota datang kembali untuk menandatangani surat akad dan pencairan.

Setelah penulis meneliti dengan seksama tentang analisis penyurveyan di KJKS BINAMA, pada bagian ini penulis akan menganalisis berdasarkan analisis SWOT untuk mengetahui kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman.

1. S-strengt (kekuatan)

Untuk meminimalisir agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah yang disebabkan karena kurang teliti pada waktu dilakukan survey pembiayaan.

2. W-weakness (kelemahan)

- a. Kurang mengenal atau memahami karakter dari calon anggota
- b. Kurangnya pemahaman anggota terhadap pembiayaan murabahah. Jadi KJKS BINAMA perlu kerja keras untuk memberi pemahaman tentang murabahah kepada anggota.

3. O-opportunity (peluang)

Sebagai sarana promosi bagi pihak KJKS BINAMA agar banyak masyarakat yang lebih mengenal produk pembiayaan murabahah.

4. T-treat (ancaman)

- a. Adanya rasa kurang berkenan dari pihak calon anggota yang akan dilakukan penyurveyan,
- b. Adanya produk yang sama dari lembaga keuangan yang lain yang marginnya lebih sedikit .