

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Teknik Menentukan Kemampuan Anggota Membayar Angsuran Pada Pembiayaan *Murabahah* Di KJKS Binama Semarang.

1. Pengertian BMT

Baitul Maal Wattamwil (BMT) terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul maal* dan *baitul tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dana dan penyaluran dana yang non profit, seperti zakat, *infaq* dan *shodaqoh*. Sedangkan *baitul tamwil* sebagai usaha-usaha pengumpulan dana dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syariah.²⁶

Dari pengertian tersebut dapat ditarik suatu pengertian yang menyeluruh tentang bahwa BMT merupakan organisasi bisnis yang juga berperan sosial.²⁷

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 serta menyalurkan

²⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, hlm. 96.

²⁷ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta, UII Press, 2004, hlm. 126.

kepada sektor ekonomi yang halal dan menguntungkan.²⁸ Badan hukum yang paling mungkin untuk BMT adalah koperasi, baik serba usaha (KSU) maupun simpan-pinjam (KSP).²⁹

2. Pengertian Anggota

Koperasi adalah organisasi ekonomi yang anggotanya sebagai pemilik sekaligus pelanggan utama koperasi.³⁰ Hal tersebut yang membedakan koperasi dengan badan usaha lainnya (nonkoperasi) adalah posisi anggota.³¹

Anggota adalah orang (badan) yang menjadi bagian atau masuk dalam suatu golongan (perserikatan, dewan, panitia).³² Sedangkan pengertian anggota koperasi adalah pemilik sekaligus pengguna jasa koperasi.³³

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan jika koperasi dibiayai dan dikelola oleh para anggota, jadi keberhasilan dan kemajuan koperasi sangat ditentukan oleh peran serta anggotanya.

3. Ketentuan Mengenai Anggota

Koperasi yang sehat membutuhkan anggota dengan jumlah yang optimal dan berkualitas. Guna mencapai jumlah anggota yang optimal, sebelumnya perlu diadakan perencanaan dalam menentukan jumlah dan

²⁸ *Ibid*

²⁹ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004, hlm. 126.

³⁰ Hendar, *Manajemen Koperasi Perusahaan*, Jakarta : Erlangga, 2010, hlm. 187.

³¹ Arifin Sitio, Halomoan Tamba, *Koperasi Teori dan Praktek*, Jakarta : Erlangga, 2001, hlm. 72.

³² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, Cet-III, Hlm. 48.

³³ Hendar, *Manajemen Koperasi Perusahaan*, Jakarta : Erlangga, 2010, hlm. 138.

syarat-syarat yang harus dipenuhi anggota.³⁴ Menentukan jumlah anggota yang tepat, artinya mengusahakan agar banyaknya anggota yang akan ditingkatkan kepentingannya mencapai jumlah yang optimal dan tidak merugikan usaha koperasi maupun usaha anggota. Sedangkan untuk mendapatkan anggota yang berkualitas diperlukan syarat-syarat tertentu sesuai dengan karakteristik usaha dan kondisi yang ada di lingkungan koperasi, syarat-syarat yang dimiliki anggota biasanya berhubungan dengan:³⁵

- (1) Kemampuan berusaha, baik dalam bentuk ketrampilan, asset atau dana yang dimiliki, pendidikan, pengalaman serta kesamaan usaha atau kepentingan,
- (2) Kesamaan bentuk usaha atau kepentingan/kebutuhan,
- (3) Kesamaan profesi, misal untuk koperasi yang ada di lembaga atau instansi tertentu,
- (4) Wilayah kerja yang dapat dijangkau.

Untuk menjadi anggota koperasi harus memenuhi persyaratan sekurang-kurangnya:³⁶

- (1) Warga Negara Indonesia yang mampu melakukan tindakan hukum;

³⁴ Hendar, *Manajemen Koperasi Perusahaan*, Jakarta : Erlangga, 2010, hlm. 148.

³⁵ *Ibid*, hlm. 149.

³⁶ Arifin Sitio dan Halomoan Tamba, *Koperasi Teori dan Praktik*, Jakarta :Erlangga, 2001, hlm. 58.

- (2) Memiliki kesamaan kepentingan ekonomi yang berpotensi untuk ikut berpartisipasi secara aktif dalam kegiatan usaha koperasi;
- (3) Membayar lunas simpanan pokok;
- (4) Menyetujui isi Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tanggadan sanggup melaksanakan dan menaati seluruh ketentuan yang telah ditetapkan oleh koperasi.³⁷

Agar koperasi berjalan sesuai dengan hakekatnya, maka perlu adanya hak dan kewajiban anggota yang jelas. Hak setiap anggota koperasi adalah:³⁸

- (1) Menghadiri, menyatakan pendapat, dan memberikan suara dalam Rapat Anggota;
- (2) Memilih dan/atau dipilih menjadi anggota Pengurus atau Pengawas;
- (3) Meminta diadakan Rapat Anggota.
- (4) Mengemukakan pendapat atau saran kepada pengurus diluar Rapat Anggota baik diminta maupun tidak diminta;
- (5) Memanfaatkan koperasi dan mendapat pelayanan yang proporsional antara sesama anggota;
- (6) Mendapatkan keterangan mengenai perkembangan Koperasi.

Sedangkan setiap anggota koperasi mempunyai kewajiban untuk :

- (1) Mematuhi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta keputusan yang telah disepakati dalam Rapat Anggota;

³⁷ *Ibid*, hlm. 58.

³⁸ *Ibid*, hlm. 59.

- (2) Berpartisipasi dalam kegiatan usaha yang diselenggarakan oleh koperasi;
- (3) Mengembangkan dan memelihara kebersamaan berdasarkan asas kekeluargaan.
- (4) Menanggung kerugian sebatas simpanan pokok, simpanan wajib, dan modal penyertaan yang dimilikinya.

Dalam Bank Syariah memahami kemampuan nasabah yang perlu untuk diperhatikan adalah dari sisi *highly predictable*, yakni apakah sumber pendapatan nasabah sangat dapat diprediksi atau tidak.³⁹ Tidak berbeda jauh dengan koperasi, perkembangan dan kelanjutan hidup usaha koperasi tentu bergantung pada kemampuan anggota. Karena anggota sebagai pemilik, kewajiban anggota adalah melakukan investasi dan menanam modal di koperasinya. Sedangkan anggota sebagai pemakai, maka anggota harus menggunakan secara maksimum pelayanan usaha yang diselenggarakan oleh koperasi.⁴⁰

Sebagai konsekuensinya, persyaratan keanggotaan koperasi harus lebih selektif dan di tetapkan kualitas minimal anggota. Calon anggota paling tidak harus memenuhi 2 kriteria, yaitu :⁴¹

- (1) Calon anggota koperasi haruslah mempunyai aktivitas ekonomi.

³⁹ Muhammad, *Model Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad / Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 37.

⁴⁰ Arifin Sitio dan Halomoan Tamba, *Koperasi Teori dan Praktik*, Jakarta :Erlangga, 2001, hlm. 79.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 80.

- (2) Calon anggota koperasi harus memiliki pendapatan (*income*) yang pasti, sehingga dengan demikian mereka dapat dengan mudah melakukan investasi pada usaha koperasi yang mempunyai prospek.

4. Ketentuan Tentang Pembiayaan *Murabahah*

a) Pengertian pembiayaan

Secara luas pengertian pembiayaan berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syari'ah kepada nasabah.⁴²

Secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam tiga kategori, yaitu:⁴³

a. Prinsip jual beli (*Ba'i*)

Istilah jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain, berdasarkan keridhaan.⁴⁴ Pada prinsip jual beli dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- 1) *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁴⁵

⁴² Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002, hlm. 260

⁴³ Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011, cet-I, hlm. 41.

⁴⁴ *Ibid*

2) *Salam* adalah transaksi jual beli di mana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh, sementara pembayarannya dilakukan tunai.⁴⁶

3) *Istisna'* adalah kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang.⁴⁷

b. Prinsip sewa (*Ijarah*)

Ijarah adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah- mengupah, atas suatu jasa dalam suatu waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.⁴⁸

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat.⁴⁹ Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah.⁵⁰

c. Prinsip bagi hasil (*Syirkah*)

Syirkah secara bahasa berarti percampuran atau persekutuan dua hal atau lebih, sehingga antara masing-masing sulit dibedakan.⁵¹

Secara terminologi yang dimaksud *syirkah* adalah akad persekutuan

⁴⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm.101.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 113.

⁴⁷ Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011, cet-I, hlm. 45.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 48.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 49.

⁵⁰ Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, cet. Ke-4, 2008, hlm 140.

⁵¹ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2002, hlm. 191

antara dua orang atau lebih dalam menjalankan usaha untuk mendapatkan keuntungan.⁵² *Syirkah* dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) *Musyarakah* adalah kerjasama dalam suatu usaha oleh dua pihak.⁵³
- 2) *Mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.⁵⁴

b) Pengertian, Syarat dan Rukun Pembiayaan *Murabahah*

Pengertian *murabahah* secara bahasa atau etimologis adalah berasal dari kata "*ribh*" (ربح) yang artinya 'keuntungan'.⁵⁵ Kata *murabahah* merupakan bentuk mutual yang bermakna 'saling'. Jadi, *murabahah* artinya 'saling mendapatkan keuntungan'. Dalam ilmu fiqh, *Al murabahah* diartikan 'menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas'.⁵⁶

Sedangkan menurut istilah *murabahah* adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari

⁵² Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011, cet-I, hlm. 50.

⁵³ Dwi Suwiknyo, *Jasa-Jasa Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 21.

⁵⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 95.

⁵⁵ Asad M. Alkalali, *Kamus Indonesia Arab*, Bulan Bintang, Jakarta, 1987, hlm. 587

⁵⁶ Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 198.

barang dan margin keuntungan yang dimasukkan ke dalam harga jual barang tersebut.⁵⁷

Pengertian *murabahah* lainnya adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁵⁸ Adapun rukun dan syaratnya:⁵⁹

- 1) Penjual dan pembeli, syaratnya:
 - a. Berakal
 - b. Dengan kehendaknya sendiri (bukan karena terpaksa)
 - c. Keadaannya tidak mubazir (pemboros) karena harta orang yang mubazir itu di tangan walinya.
 - d. Baligh (sampai berumur 15 tahun)
- 2) Barang yang diperjualbelikan, syaratnya:
 - a. Suci, najis tidak sah diperjualbelikan
 - b. Ada manfaatnya, sehingga tidak menyia-nyiakan harta yang terlarang.
 - c. Barang dapat diserahkan
 - d. Barang merupakan milik penjual atau yang diwakilinya.
 - e. Diketahui zat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifat-sifatnya

⁵⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, hlm 163.

⁵⁸ Dwi Suwiknyo, *Pengantar Akuntansi Syariah, Lengkap dengan Kasus-Kasus Penerapan PSAK Syariah untuk Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm 29.

⁵⁹ Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*, Jakarta: Atthahiriyah, 1976, hlm 269-272

3) Akad (*ijab qabul*)

- a. Berada dalam satu majelis
- b. Kesepakatan antara penjual dan pembeli
- c. Keadaan keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain.

c) **Dasar Hukum**

- a. Firman Allah mengenai jual beli:

Q.S. al-Baqarah: 275,

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”⁶⁰

- b. Firman Allah tentang perniagaan:

QS. An Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁶¹

⁶⁰ Departemen Agama Republik Indonesia, *Alqur'an Dan Terjemahnya*, Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, 1980, hlm. 69.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 118

- c. Hadits riwayat Imam Bazzar dan disahihkan oleh Imam Hakim:

عَنْ رِفَاعَةَ ابْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ
الْكَسْبِ أَفْضَلُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رَوَاهُ الْبَزَّازُ
وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

Dari Rifa'ah putera Rafi' , ra., ia berkata : “bahwasannya Rasulullah saw. pernah ditanya : “usaha apakah yang paling halal itu (ya Rasulullah)”? jawab beliau : “yaitu kerjanya seorang lelaki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli itu baik”.⁶²

- d. Kaidah Fiqih :

المُعَامَلَاتُ جَمِيعُ الْعُقُودِ الَّتِي بِهَا يَتَبَادَلُ مَنَّا فِعْلُهُمْ

“Muamalah adalah semua akad yang membolehkan manusia saling menukar manfaatnya.”⁶³

- e. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Fatwa MUI tentang ketentuan *murabahah* kepada nasabah :⁶⁴

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset pesannya secara sah dengan perdagangan.

⁶² Alhafizh Ibn Hajar Al Asqalani, *Terjemahan Bulughul Maram*, Semarang : Karya Toha Putra, hlm. 381.

⁶³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm. 2.

⁶⁴ Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, edisi Revisi tahun 2006, Jakarta : CV. Gaung Pesada, 2006, hlm 25.

- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli 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 alternative dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar harga sisa.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang mukatidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.

d) Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro tujuan pembiayaan bertujuan untuk:⁶⁵

1. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses secara ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk mengembangkan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan.
3. Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya.
4. Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sektor usaha-usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor pembiayaan tersebut akan menyerap tenaga kerja.

⁶⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YPKN, 2005, hlm 18.

5. Terjadi distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Sedangkan Secara mikro tujuan pembiayaan bertujuan untuk :⁶⁶

1. Upaya memaksimalkan laba
2. Upaya meminimalkan risiko.
3. Pendayagunaan ekonomi.
4. Penyaluran kelebihan dana.

Selain itu tujuan dilakukan analisis pembiayaan juga untuk:⁶⁷

1. Memperoleh keyakinan tentang kemauan dan kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali penyaluran dana yang diberikan.
2. Mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dari penyaluran dana yang diberikan
3. Memperoleh keyakinan bahwa penyaluran dana yang diberikan bermanfaat dan maslahat bagi kedua belah pihak, yaitu bagi nasabah dan bagi bank.
4. Bila jumlah penyaluran dana melebihi kewenangan direksi, maka terlebih dahulu harus dimintakan persetujuan kepada Dewan Komisaris.

⁶⁶ *Ibid*

⁶⁷ Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, cet. Ke-4, 2008, hlm 173.

e) Prinsip Analisis Pembiayaan

Agar pembiayaan dapat diberikan kepada orang yang tepat maka AO (*Accounting Officer*) melakukan analisis pembiayaan, dalam melakukan analisis pembiayaan tersebut AO didasarkan pada rumus 5 C prinsip analisis pembiayaan, yaitu:⁶⁸

1. *Character* adalah sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan.
2. *Capacity* adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital* adalah besarnya modal yang diperlukan peminjam.
4. *Colateral* adalah jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
5. *Condition* adalah keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

f) Ruang Lingkup Analisis Pembiayaan

1. Aspek Legalitas

Aspek legalitas adalah aspek untuk menilai keabsahan dan keaslian dokumen-dokumen atau surat-surat yang dimiliki oleh calon nasabah.⁶⁹ Dalam awal pemberian kredit yang harus diperhatikan adalah identitas dari calon nasabah, dimana identitas adalah merupakan faktor penting untuk mengenal dan mengetahui

⁶⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YPKN, 2005, hlm 261.

⁶⁹ *Ibid*, hlm 38

informasi awal, baik dari sisi diri pribadi maupun dari sisi kegiatan usahanya.

Selain itu, legalitas objek yang di kenakan pembiayaan juga harus diteliti, *marketing officer* harus mengetahui dan menyakini kelengkapan dan keabsahan dari objek yang di kenakan pembiayaan seperti dokumen-dokumen serta perizinannya.

2. Aspek Karakter

Karakter adalah keadaan atau watak dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha.⁷⁰ Seseorang yang mempunyai karakter yang baik biasanya mempunyai sifat yang jujur, terhormat, rajin dan bermoral.⁷¹ Karakter ini merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon nasabah itu cakap mampu untuk menyelesaikan utangnya tetapi kalau tidak memiliki itikad yang baik tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank dikemudian hari. Selain itu harus dipastikan pula jika nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan membayar serta cakap hukum.⁷²

3. Aspek Teknis

⁷⁰ *Ibid*, hlm 39

⁷¹ Dianjung St, ed, *Bank Umum*, Jakarta: BUMI AKSARA, cet. Ke-1,1995, hlm. 187.

⁷² Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, cet. Ke-4, 2008, hlm. 109.

Aspek teknis dalam pembiayaan meliputi lokasi usaha, fasilitas gedung tempat usaha, mesin yang dipakai serta produksi.⁷³

Analisis terhadap aspek teknik produksi terutama di tunjukan untuk menilai kondisi teknis dan kemampuan produksi baik kualitas maupun kuantitasnya. Penilaian terhadap aspek teknis produksi menuntut *analist officer* mengetahui kemampuan pengembalian pembiayaan melalui kemampuan usaha pemohon atau nasabah pemohon menghasilkan keuntungan.

4. Aspek Pemasaran

Analisis terhadap aspek pemasaran dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan pemohon atau nasabah memasarkan produk atau jasa hasil usahanya baik saat ini maupun saat yang akan datang. Yang termasuk didalamnya adalah siklus hidup produk, produk substitusi, perusahaan pesaing, dayabeli masyarakat, program promosi, daerah pemasaran, kontrak penjualan.⁷⁴

5. Aspek Keuangan

Laporan keuangan adalah suatu penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan.⁷⁵ Laporan keuangan tentu sangat penting dalam rangka membuat keputusan-keputusan

⁷³<http://mujahidinimeis.wordpress.com/2010/05/02/manajemen-pembiayaan-syariah/>, diunduh pada hari Kamis 2 Mei 2013.

⁷⁴ *Ibid*

⁷⁵ Dwi Suwiknyo, *Pengantar Akuntansi Syariah, Lengkap dengan Kasus-Kasus Penerapan PSAK Syariah untuk Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm 123.

ekonomi serta menunjukkan pertanggungjawaban manajemen atas penggunaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka.⁷⁶

Dalam berurusan dengan peminjam bank merasa bahwa laporan keuangan selama beberapa tahun tidak saja memberikan dasar yang bagus untuk menilai kondisi keuangan dan tingkat laba calon peminjam tapi juga kemampuan pemohon untuk menghasilkan uang masuk untuk keperluan operasi dan pembayaran pinjaman.

6. Aspek Jaminan

Tujuan utama dilakukannya analisis atas jaminan nasabah pada dasarnya adalah untuk mengukur nilai ekonomis misalnya barang jaminan dan aspek yuridis barang jaminan tersebut. Hal yang perlu diperhatikan dalam analisis aspek jaminan adalah :⁷⁷

- a. Syarat ekonomi
- b. Syarat yuridis

Harta yang dijaminan kepada bank harus dimiliki oleh nasabah secara sah. Apabila harta yang dijaminan tersebut milik orang lain, maka pemilik harta tersebut harus memberi kuasa penuh kepada nasabah untuk dan atas namanya menjaminkan harta tadi kepada bank. Harta jaminan yang tidak dimiliki oleh nasabah secara sah

⁷⁶ *Ibid*, hlm.123.

⁷⁷ <http://mujahidinimeis.wordpress.com/2010/05/02/manajemen-pembiayaan-syariah/>,
diunduh pada hari Kamis 2 Mei 2013.

oleh nasabah akan menyulitkan pihak bank dalam mengeksekusinya, apabila nantinya pembiayaan yang diterima nasabah berkembang menjadi pembiayaan yang bermasalah.

5. Analisis Kemampuan Anggota Membayar Angsuran pada Pembiayaan *Murabahah* di KJKS Binama Semarang.

Tujuan analisis pembiayaan di KJKS Binama Semarang adalah untuk memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh anggota. Teknik untuk mengetahui kemampuan anggota dalam membayar angsuran pada pembiayaan *murabahah* di KJKS Binama Semarang yaitu dengan melihat :

1. Kemampuan usaha atau omzet yang didapat anggota.
2. Pendapatan anggota setiap bulannya yang dapat diprediksi.
3. Biaya-biaya yang dikeluarkan tiap bulannya.
4. Dengan melihat aspek-aspek lainnya, seperti kemampuan anggota dalam memperoleh keuntungan dalam usahanya, kelayakan usaha, kemampuan membayar angsuran.⁷⁸

Contoh kasus analisis pembiayaan *murabahah* di KJKS Binama Semarang

KJKS Binama telah menyetujui pembiayaan kepada Tn. X sebesar Rp 2.000.000,- dengan jangka waktu 12 bulan, dan margin KJKS Binama Rp

⁷⁸ Wawancara Dengan Jatiningtyas Kooshdira Pratiwi selaku Support Data KJKS Binama, Tanggal 1 Mei 2013

460.000,-. Tn. X merupakan karyawan swasta, dengan gaji Rp. 1.200.000,- perbulan. Dengan jaminan BPKB motor Honda Supra X 125 tahun 2010.⁷⁹

Dari contoh kasus Tn. X diatas, maka harga jualnya adalah harga beli (harga pokok) ditambah dengan margin keuntungan. Dengan perincian sebagai berikut :

$Rp\ 2.000.000,- + Rp\ 460.000,- = Rp\ 2.460.000,-$

Harga jual KJKS Binama kepada anggota adalah Rp 2.460.000,-

Angsuran dapat diketahui dari = harga jual dibagi jangka waktu

$Rp\ 2.460.000,- : 12 = Rp\ 205.000,-$ per bulan

Jadi angsuran Tn. X arus Rp 205.000,- per bulan

Sedangkan taksiran nilai jaminannya adalah sebesar Rp 8.000.000,-

Jika kemampuan anggota membayar angsuran yang telah ditetapkan oleh KJKS Binama adalah jika anggota mempunyai sisa pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan setiap bulannya atau dengan kata lain tidak melebihi pendapatan bersih setiap bulannya.

Rincian pembiayaan Tn.X :

Harga beli	Rp 2.000.000,-
Margin	Rp 460.000,-
Harga jual	Rp 2.460.000,-

⁷⁹ Contoh kasus pembiayaan *murabahah* salah satu anggota KJKS Binama, peneliti menyamarkan identitas anggota untuk menjaga privasi anggota.

Angsuran	Rp. 205.000,00 per bulan
Taksiran jaminan	Rp 8.000.000,-

a) Perhitungan Kemampuan Bayar

Pendapatan kotor	Rp 1.200.000,00
Pendapatan Lain	Rp 0,00
Jumlah Pendapatan	Rp 1.200.000,00

b) Biaya-biaya lainnya

Kebutuhan Rumah Tangga	Rp 500.000,00
Biaya pendidikan	Rp 300.000,00
Biaya Lainnya	Rp 150.000,00
Jumlah biaya-biaya lainnya	Rp 950.000,00

c) Pendapatan Bersih

Pendapat bersih ditentukan dari pendapatan kotor dikurangi biaya-biaya lainnya, jadi pendapatan bersih Tn. X adalah:

$$\text{Rp } 1.200.000,00 - \text{Rp } 950.000,00 = \text{Rp } 250.000,00$$

d) Jumlah angsuran dapat ditentukan dari sisa pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan setiap bulannya atau dengan kata lain tidak melebihi pendapatan bersih dari anggota. Jadi jumlah angsuran tiap

bulannya yang mampu dibayar oleh Tn. X adalah kurang dari Rp. 250.000,00

Analisis pembiayaan Tn. X:

1. Analisis Aspek Legalitas

Dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti Bukti identitas (KTP, SIM, Paspor) yang diterima oleh KJKS Binama masih berlaku atau tidak terdapat catatan dari pihak yang berwenang serta tidak diragukan lagi keasliannya.

Analisis terhadap legalitas pemohon pembiayaan perorangan diwajibkan menyerahkan kelengkapan dokumen antara lain dapat berupa:

- a. Bukti identitas diri sesuai dengan aslinya, masih berlaku, foto yang tercantum dalam identitas sama dengan pemiliknya dan tercantum tanda tangan pemiliknya.
- b. Surat nikah sesuai dengan aslinya
- c. Kartu keluarga sesuai dengan aslinya, masih berlaku dan calon anggota tercantum dalam kartu keluarga dimaksud.
- d. Pemohon pembiayaan tersebut disetujui oleh istri/suami calon anggota yang ditunjukkan adanya bukti identitas.⁸⁰

2. Analisis Aspek Karakter

Setelah menjadi anggota di KJKS Binama dapat dikatakan Tn. X mempunyai karakter yang baik hal ini dapat di simpulkan dari cara berbicara

⁸⁰ Wawancara Dengan Ibu Jatiningtyas Kooshdira Pratiwi selaku Support Data KJKS BINAMA, Tanggal 10 April 2013

serta berinteraksi dengan orang lain, serta bagaimana Tn. X berbicara dengan keluarga hal tersebut dapat disimpulkan dari hasil survei lapangan.

3. Analisis Aspek Keuangan

Mengenai pengelolaan keuangan yang dimiliki Tn. X dapat dilihat dari transaksi tabungan Tn.X tiga bulan terakhir. Dari transaksi tabungan tiga bulan terakhir, dapat diketahui jika Tn. X bukan anggota pembiayaan atau pun tidak sedang mengajukan pembiayaan ke lembaga keuangan lainnya. Jika dilihat dari slip gaji Tn. X yang mempunyai pendapatan bersih Rp. 2500.000,- perbulan, maka Tn. X masih memungkinkan mampu untuk membayar angsuran.

4. Analisis Aspek Jaminan

Jaminan yang diberikan oleh Tn X adalah BPKB motor Honda Supra X 125 tahun 2010 yang apabila dilihat dari kondisinya mempunyai nilai taksasi bX sehingga untuk kedepannya masih memungkinkan untuk menambah nilai ekonomis. Dokumen kepemilikan yang diserahkan oleh anggota tidak diragukan lagi tentang keabsahan dokumen tersebut karena telah di perisa ke instansi yang menerbitkan dokumen, sehingga jika terjadi permasalahan pihak KJKS Binama tidak mengalami kesulitan.⁸¹

Maka dengan menganalisis aspek-aspek diatas dapat dikatakan Tn. X layak untuk di biyai, karena melihat dari segi pendapatan, Tn. X

⁸¹ Wawancara Dengan Ibu Jatiningtyas Kooshdira Pratiwi selaku Support Data KJKS Binama, Tanggal 10 April 2013

mempunyai pendapatan yang dapat diprediksi setiap bulannya. Untuk kemampuan membayar angsuran, Tn. X dapat dikatakan mampu untuk membayar angsuran setiap bulannya karena jumlah angsuran setiap bulannya tidak melebihi pendapatan bersih dari calon penerima pembiayaan.

B. Mekanisme Pembayaran Angsuran Pada Pembiayaan *Murabahah* Di KJKS Binama Semarang

Mekanisme pembayaran angsuran pada pembiayaan *murabahah* di KJKS Binama adalah dengan menyetorkan jumlah angsuran setiap bulan selama jangka waktu pembiayaan melalui produk Sirela (Simpanan Sukarela Lancar) ke rekening anggota, jadi setiap anggota pembiayaan wajib mempunyai rekening Sirela. Dengan mekanisme seperti itu, anggota bisa melakukan pembayaran angsuran sekaligus menabung, jika ada kelebihan dari jumlah angsuran yang disetorkan setiap bulannya.

Sedangkan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan metode efektif progresif, yaitu 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.⁸² Dengan menggunakan metode efektif progresif ini maka margin akan dihitung dari sisa angsuran pokoknya.

Jika menggunakan metode margin flat maka margin akan dihitung berdasarkan jumlah pokok pada awal pembiayaan sedangkan pada metode efektif

⁸² *Ibid*

margin yang di dapat KJKS Binama akan dihitung berdasarkan sisa pokok pembiayaan.⁸³

Tabel Angsuran pembiayaan *murabahah* Tn. X

No.	Tanggal	Angsuran pokok	Saldo (sisa pokok)	Marjin	Saldo Marjin	Angsuran
			2.000.000			
1	11 Mar 13	138.200	1.861.800	66.800	393.200	205.000
2	11 Apr 13	142.900	1.718.900	62.100	331.100	205.000
3	11 Mei 13	147.600	1.571.300	57.400	273.700	205.000
4	11 Jun 13	152.500	1.418.800	52.500	221.200	205.000
5	11 Jul 13	157.600	1.261.200	47.400	173.800	205.000
6	11 Agt 13	162.900	1.098.300	42.100	131.700	205.000
7	11 Sep 13	168.300	930.000	36.700	95.000	205.000
8	11 Okt 13	174.000	756.000	31.000	64.000	205.000
9	11 Nov 13	179.800	576.200	25.200	38.800	205.000
10	11 Des 13	185.800	390.400	19.200	19.600	205.000
11	11 Jan 14	192.000	198.400	13.000	6.600	205.000
12	11 Feb 14	198.400	-	6.600	-	205.000
						205.000
	Jumlah	2.000.000		460.000		

⁸³ *Ibid*

Keterangan tabel angsuran:

1. Keuntungan yang diperoleh pihak KJKS Binama

= Pokok x JW x persentase marjin flat bulan

= Rp 2.000.000 x 12 x 1,92 %

= Rp 460.000,-

2. Angsuran

= pokok + marjin

Jangka waktu

= Rp 2.000.000 + Rp 460.000

12

= Rp 205.000,-

3. Marjin per bulan

= sisa pokok (saldo) periode sebelumnya x % marjin efektif

Misalkan pada angsuran ke-2 berdasarkan tabel angsuran

= Rp 1.861.800 x 3,34% = Rp 62.100,-

4. Angsuran pokok

= Jumlah angsuran – marjin

Misalkan pada angsuran ke-2 berdasarkan tabel angsuran

= Rp 205.000 – Rp 62.100

= Rp 142.900,-

5. Sisa pokok (saldo) = saldo periode sebelumnya – angsuran pokok

Misalkan pada angsuran ke-2 berdasarkan tabel angsuran

$$= \text{Rp. } 1.861.800 - \text{Rp } 142.900$$

$$= \text{Rp } 1.718.900,-$$

Untuk pelunasan pembiayaan *murabahah* di KJKS Binama ada dua cara, yaitu:

1. Pada saat jatuh tempo

Angsuran yang lunas sesuai tanggal jatuh tempo maka seluruh angsuran pokok dan marjin harus dibayar penuh sesuai dengan tabel angsuran.

2. Sebelum jatuh tempo

Pelunasan angsuran yang belum sampai tanggal jatuh tempo. Maka, yang dibayar adalah sisa pokok angsuran sebelumnya ditambah marjin saat pelunasan.

Berdasarkan tabel angsuran di atas, jika Tn. X melunasi pada tanggal 11 Sept 2013 maka yang dibayar adalah sisa pokok sampai bulan Agustus ditambah marjin bulan Juli.

$$\text{Rp } 1.098.300 + \text{Rp } 36.700 = \text{Rp } 1.135.000,-$$

Akan tetapi jika pelunasan dibayar sebelum tanggal angsuran maka hanya membayar sisa pokoknya (saldo) saja dan tidak dikenai marjin.

Berdasarkan tabel angsuran di atas, jika Tn. X pada tanggal 11 Sept 2013 sudah membayar angsuran, angsuran selanjutnya jatuh pada tanggal 11

Okt 2013. Akan tetapi, pada tanggal 15 Sept 2013 ingin melunasi, maka yang dibayar adalah sisa pokok sampai bulan September yaitu sebesar Rp 930.000,-