

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN BACK
TO BACK DI KSPPS BINA NIAGA UTAMA SEMARANG**

TUGAS AKHIR



**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah**

Oleh :

Miftah Nur Sa'adah
NIM: 1705015026

Pembimbing:

Drs. Zaenuri, MH
NIP: 196103151997031001

**D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

2020

Bapak Drs. Zaenuri, M.H
Di
Dusun Kedungwungu RT 01 RW 02 Karangrayung Grobogan

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

A.n. Miftah Nur Sa'adah

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:

Nama : Miftah Nur Sa'adah

NIM : 1705015026

Judul : Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan *Back to Back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Semarang, 4 Juni 2020

Pembimbing



Drs. Zaenuri, M.H
NIP: 19610315 199703 1 001

PENGESAHAN

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa Ayat 29)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, yang utama saya ucapkan segala Puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tugas Akhir ini Penulis persembahkan kepada:

1. Orang tuaku tercinta Bapak Shobar dan Ibu Nuridah, yang tiada henti memberi kasih sayang yang tidak terhingga. Semoga selalu dalam lindungan Allah dan barokah di setiap langkahnya.
2. Adik-adikku tersayang yang menjadi penyemangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Almamaterku yang ku banggakan, UIN Walisongo Semarang tempatku menimba ilmu pengetahuan, kampus peradaban semoga semakin jaya.
4. Keluarga besar Ma'had Ulil Albab, khususnya Abah Muhayya M. Ag selaku pengasuh Ma'had Ulil Albab atas bekal ilmu yang telah diberikan.
5. Sahabatku Nur Indah Yuliastri, terima kasih telah mendukung dan selalu menemani.
6. Rizqi Rahmatika mahasiswi jurusan S1 Pendidikan Biologi yang senantiasa memberikan dorongan serta semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Muhammad Fawwaz Baha', yang senantiasa menemani dan mendukung selama ini.
8. Teman seperjuangan, Eka Safitri yang telah memberikan dukungan selama kuliah sampai saat ini.
9. Teman-teman PBS-A, terima kasih atas kebersamaannya dalam belajar dan berbagi selama tiga tahun ini.
10. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat ditulis satu persatu.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Miftah Nur Sa'adah
NIM : 1705015026
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Judul : Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan *Back to Back*
di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang

Dengan ini saya menyatakan bahwa dengan kejujuran dan tanggung jawab 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 sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata cara penulisan karya ilmiah yang telah lazim dan informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 4 Juni 2020

Deklarator



Miftah Nur Sa'adah
NIM 1705015026

ABSTRAK

Pembiayaan adalah suatu produk untuk menghimpunan dana yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang adalah lembaga keuangan syariah yang berbadan hukum koperasi serta bergerak pada bidang jasa keuangan syariah. Salah satu produk penghimpunan jasa di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang yang menggunakan akad *murabahah* yaitu pembiayaan *Back to Back*. Pembiayaan *Back to Back* adalah pembiayaan dengan menggunakan produk simpanan sebagai jaminan, yaitu tabungan dan deposito. Simpanan yang dapat dijadikan jaminan di KSPPS Binama yaitu Simpanan Sukarela Lancar (Sirela), Tabungan Arisan Berhadiah (Tarbiah), dan Simpanan Sukarela Berjangka (Sisuka).

Penulis mengambil judul “Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Back to Back di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang”. Tujuan dari penulisan ini yaitu untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to back* dan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Untuk itu, rumusan masalah pada penelitian ini yaitu bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to Back* di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang dan apa upaya yang dilakukan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang pada pembiayaan yang bermasalah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dan pengumpulan data dilakukan dengan observasi dan data sekunder diperoleh dari buku-buku serta jurnal.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang telah menerapkan akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to Back* sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara umum. Dan dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan *Back to Back* dilakukan dengan upaya pencairan jaminan tabungan atau deposito yang dimiliki oleh anggota apabila anggota mengalami tunggakan 2 kali angsuran.

Kata Kunci: pembiayaan, jaminan, simpanan.

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmanirrahiim

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, segala Puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kemudahan, kasih sayang, serta rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini, sholawat serta salam tidak lupa dihaturkan kepada Nabi Muhammad saw. yang telah senantiasa kita nantikan syafaatnya.

Terwujudnya Tugas Akhir ini untuk memenuhi syarat kelulusan program Dipoloma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Wakisongo Semarang dengan judul **"Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Back to Back di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang"**. Dengan terselesaikannya Tugas Akhir ini tentunya tidak lepas dari bantuan banyak pihak. Melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak A. Turmudi, SH., M.Ag selaku ketua Prodi D3Perbankan Syari'ah UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Drs. Zaenuri, MH selaku Dosen Pembimbing dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Arif Afendi, SE., M. Sc selaku Dosen Wali yang telah memberikan pengarahan selama menempuh perkuliahan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberi dan membagi ilmunya.
7. Semua pihak KSPPS Binama khususnya KSPPS Binama Semarang Cabang Tlogosari yang telah membagi ilmu yang bermanfaat kepada penulis.

Tentunya masih terdapat banyak kekurangan dari Tugas Akhir ini, maka dari itu penulis berharap adanya saran dan kritik yang membangun. Akhir kata semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi semua pihak dan penelitian selanjutnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 4 Juni 2020

Penulis,

Miftah Nur Sa'adah

NIM : 1705015026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Kajian Pustaka	6
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	8
BAB II LANDASAN TEORI	10
A. Pembiayaan	10
1. Pengertian Pembiayaan	10
2. Tujuan Pembiayaan	11
3. Fungsi Pembiayaan	12
4. Prinsip-Prinsip Pembiayaan	12

5. Jenis-Jenis Pembiayaan	13
B. Pembiayaan <i>Back to Back</i>	15
C. Jaminan	15
1. Pengertian Jaminan	15
2. Jenis-Jenis Jaminan	16
3. Landasan Hukum Syariah Jaminan	17
D. Tabungan	18
1. Pengertian Tabungan	18
2. Prinsip Tabungan Syariah	18
3. Dasar Hukum Tabungan Syariah	20
E. Deposito	21
1. Pengertian Deposito	21
2. Prinsip Deposito Syariah	22
3. Landasan Hukum Syariah Deposito	23
4. Jenis-Jenis Deposito	24
F. <i>Murabahah</i>	26
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	26
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	27
3. Rukun <i>Murabahah</i>	28
4. Syarat <i>Murabahah</i>	29
5. Prosedur <i>Murabahah</i>	29

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN 31

A. Tentang KSPPS Bina Niaga Utama	31
B. Sejarah KSPPS Bina Niaga Utama	31
C. Visi, Misi, dan Nilai-nilai Perusahaan	32
D. Sreuktur Organisasi dan Uraian Tugas	33
E. Produk-Produk KSPPS Bina Niaga Utama.....	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan <i>Back to Back</i> di KSPPS Binama	57
B. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	65
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67
C. Penutup	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perkembangan perekonomian sekarang ini, persaingan bisnis antar perusahaan semakin kompetitif. Untuk dapat bertahan dalam kondisi tersebut, maka perusahaan harus mampu menciptakan berbagai inovasi pada produk dan jasa agar mampu bersaing dengan perusahaan-perusahaan lain. Dalam perkembangan dunia perekonomian, masyarakat serta kalangan industri/usaha membutuhkan jasa dari lembaga keuangan baik bank maupun non bank untuk mendukung kelancaran aktivitas usaha bisnis yang dimiliki. Dengan demikian, lembaga keuangan bank maupun non bank harus mampu melakukan pembaruan terhadap produk dan jasa yang ditawarkan kepada nasabah dengan tujuan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan mampu menciptakan kepuasan dan loyalitas pelanggan (nasabah).

Lembaga keuangan dapat berbentuk lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah secara esensial berbeda dengan lembaga keuangan konvensional baik dalam tujuan, mekanisme, kekuasaan, ruang lingkup serta tanggungjawabnya.¹ Dalam menjalankan aktivitasnya, lembaga keuangan syariah berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah dan diawasi oleh dewan pengawas syariah dan dewan syariah nasional. Hal tersebut agar sejalan dengan tujuan dari lembaga keuangan syariah yaitu membantu mencapai tujuan sosio-ekonomi masyarakat Islam.

Lembaga keuangan berfungsi sebagai perantara dalam menyalurkan tabungan dan dana lainnya terhadap pengguna dana. Lembaga Keuangan Syariah meliputi lembaga keuangan syariah bank dan non bank. Yang termasuk lembaga keuangan syariah Bank yaitu Bank

¹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Edisi II*, Jakarta: Kencana, 2016, h. 27.

Umum Syariah, Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Lembaga keuangan syariah non bank meliputi Asuransi Syariah (AS), Unit Simpan Pinjam Syariah, dan Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS).

Adapun Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS) adalah termasuk pada lembaga keuangan syariah non bank. Menurut Pasal 5 UU-LKM, bentuk badan hukumnya bisa berbentuk koperasi dan perseroan terbatas. Kemudian adanya Koperasi Syariah yang biasa disebut dengan BMT atau Baitul Maal Tamwil dibawah Kemenkop menjadi Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) berdasar pada UU No. 25 Tahun 1992 dan Peraturan Menteri No. 14 dan 16 Tahun 2015.

Koperasi Syariah Bina Niaga Utama (Binama) adalah lembaga keuangan syariah yang berlembaga hukum Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah, yaitu mempunyai pelayanan terhadap anggota akan kebutuhan pemenuhan dana serta pembiayaan berdasar pada prinsip syariah yang merujuk pada proses pembangunan ekonomi bagi rakyat. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang menawarkan dua produk, yaitu produk simpanan dan *produk* pembiayaan. Produk pembiayaan atau disebut dengan penyaluran dana berupa jenis pembiayaan untuk kegiatan usaha produktif berupa investasi ataupun modal kerja, seperti pembiayaan dengan sistem bagi hasil yaitu menggunakan akad *mudharabah*, pembiayaan dengan sistem jual beli menggunakan akad *murabahah*, dan pembiayaan dengan akad *ijarah*.²

Lending atau pembiayaan adalah salah satu produk pemberian fasilitas dana dari pihak yang *surplus* untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang *deficit*. pihak atau anggota yang surplus atau kelebihan dana menyalurkan dananya pada koperasi melalui produk simpanan atau deposito. Kemudian oleh Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang dana tersebut disalurkan dalam

² Company Profile KSPPS Binama.

bentuk pembiayaan dalam bentuk akad yang berbeda-beda sesuai permintaan anggota.

Produk *murabahah* (jual beli) adalah salah satu produk *lending* di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang. Yang termasuk dalam produk *murabahah* antara lain Barang Modal Kerja, Serba-serbi, Kepemilikan Kendaraan Bermotor, Kepemilikan Tanah, dan Griya Idaman. Produk *murabahah* banyak diminati oleh pelanggan (nasabah) karena proses persetujuan yang tidak memakan waktu lama dan persyaratan yang tidak memberatkan nasabah.

Murabahah merupakan akad jual beli dengan harga asal serta ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Pada akad ini, penjual berkewajiban memberi tahu harga perolehan produk yang dibelinya kemudian menentukan suatu harga sebagai tambahan.³ Fatwa DSN MUI menyatakan bahwa penjualan dengan sistem *murabahah* harus berdasarkan pada system dimana barang terlebih dahulu dibeli oleh lembaga keuangan syariah, setelah barang telah dibeli dan berada dalam tanggungan pihak lembaga keuangan syariah, pihaknya diperbolehkan menjual kembali kepada pihak lain berdasar pada akad *murabahah*, sehingga kepemilikan dari barang tersebut bisa berpindah kepada pihak lain.⁴

Maksud dari Fatwa DSN tersebut secara singkat adalah proses pembiayaan *murabahah* dari pihak anggota terlebih dahulu menyebutkan bagaimana spesifikasi dari barang yang ingin dibeli, kemudian BMT atau koperasi syariah mewakili pembelian barang tersebut kepada pemasok, kemudian pemasok mengirim barang kepada anggota sesuai apa yang dipesankan oleh BMT/koperasi. Setelah menerima barang tersebut, maka anggota membayar sejumlah harga jual yang merupakan harga beli oleh koperasi syariah ditambah dengan keuntungan kepada BMT, yang

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 101. .

⁴ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h. 58.

biasanya dengan cara mencicil dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati.

Adapun prinsip dalam evaluasi pembiayaan adalah menggunakan 5C, *Character* (karakter) yaitu penilaian karakter calon anggota, *Capacity* yaitu kemampuan calon anggota dalam mengelola pembiayaan, *Capital* yaitu penilaian posisi keuangan calon anggota, *Condition of economy* yaitu kondisi ekonomi, dan *Collateral* yaitu penilaian atas agunan atau jaminan yang dimiliki oleh calon anggota. Sebenarnya pada suatu pengajuan pembiayaan, jika karakter dari calon anggota sudah tidak diragukan kejujurannya, maka dapat diberikan suatu pembiayaan tanpa harus memenuhi sampai pada prinsip ke lima, yaitu jaminan. Jaminan menjadi suatu agunan apabila terjadi wanprestasi atau sesuatu yang tidak diinginkan oleh pihak koperasi syariah. Dan pada penerapannya ke lima prinsip tersebut tetap diterapkan karena sesuai dengan SOP yang berlaku pada koperasi syariah dan menjadi prinsip kehati-hatian terhadap analisa pada calon anggota untuk pemberian pembiayaan.

Salah satu jaminan yang digunakan di KSPPS Binama yaitu menggunakan saldo tabungan atau deposito yang dimiliki oleh anggota sebagai jaminan atas pembiayaan. Pembiayaan dengan agunan tersebut dinamakan pembiayaan *back to back*, yaitu pembiayaan dengan menggunakan saldo tabungan atau deposito sebagai jaminan dalam pembiayaan. Hal ini memungkinkan calon anggota pembiayaan untuk memiliki tabungan atau deposito di KSPPS Binama dan apabila di kemudian hari dibutuhkan atau calon anggota ingin melakukan pembiayaan, maka dapat menjadikan tabungan atau deposito yang dimilikinya sebagai jaminan atas pembiayaan. Selain itu, proses pengajuan pembiayaan yang cepat dan tidak memakan waktu lama karena jaminan yang digunakan oleh anggota telah ada di koperasi, yaitu berupa deposito ataupun saldo tabungan.

Secara sederhana dapat dikatakan bahwa pembiayaan *back to back* tidak memiliki risiko yang cukup tinggi dikarenakan jaminan yang

dimiliki oleh anggota telah berada di koperasi dalam bentuk tabungan ataupun deposito. Namun tidak ada pembiayaan yang tidak memiliki risiko sama sekali. Pentingnya analisis terhadap calon anggota pembiayaan tetap menggunakan prinsip kehati-hatian agar menghasilkan pembiayaan yang berkualitas.

Dari gambaran di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian atas pembiayaan *back to back*. Berdasar pada latar belakang yang telah diuraikan, penulis tertarik untuk mengambil judul “Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Back to Back di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan *back to back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang?
2. Apa yang dilakukan KSPPS Bina Niaga Utama Semarang dalam penyelesaian pembiayaan *back to back* yang bermasalah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan
 - a. Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan *back to back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang.
 - b. Untuk mengetahui apa upaya yang dilakukan KSPPS Bina Niaga Utama Semarang dalam penyelesaian pembiayaan *back to back* yang bermasalah.
2. Manfaat
 - a. Bagi Penulis
 - 1) Memenuhi syarat guna mendapatkan gelar Ahli Madya dalam ilmu perbankan syariah.
 - 2) Menambah pengetahuan dan wawasan mengenai akad *murabahah* pada pembiayaan *back to back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang.

- b. Bagi Universitas
 - 1) Sebagai tambahan referensi.
 - 2) Guna penyempurnaan materi dan sumbangan pemikiran bagi penelitian selanjutnya.
- c. Bagi KSPPS Bina Niaga Utama Semarang
 - 1) Penelitian ini diharapkan agar KSPPS Bina Niaga Utama Semarang mengetahui lebih lanjut landasan dan hukum syariah terkait pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah.
 - 2) Dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi KSPPS Bina Niaga Utama Semarang.

D. Kajian Pustaka

Sejauh ini ada beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait dengan tema penelitian ini antara lain :

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Lukman Haryoso dengan judul *Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (murabahah) pada BMT Bina Usaha di Kabupaten Semarang*. Pada penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa BMT Bina Usaha telah menjalankan kegiatan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh DSN MUI.

Kedua, penelitian dalam Tugas Akhir Evi Kurniasari dengan judul *Implementasi Akad Murabahah pada Produk Griya Idaman di KSPPS Bina Niaga Utama Cabang Tlogosari Semarang*, dapat disimpulkan bahwa akad *murabahah* pada produk griya idaman di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang disertai dengan akad wakalah yang mana koperasi melakukan perjanjian *murabahah* dengan anggota, dan kemudian di waktu yang sama terjadi akad *wakalah* karena mewakilkan pembelian kepada anggota yang bersangkutan.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Rofiah pada judul skripsi *Mekanisme Pembiayaan Back to Back pada PT. Bank Muamalat*

Indonesia Kantor Cabang Pembantu Panyabungan Sumut. Pada penelitian tersebut disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan di bank syariah dapat berupa deposito *mudharabah* karena memiliki nilai yang ekonomis serta dapat dialihkan. Dan apabila terjadi wanprestasi pada pembiayaan tersebut, maka bank syariah dapat mencairkan deposito *mudharabah* yang dijadikan agunan sejumlah nilai pembiayaan karena memiliki surat kuasa untuk mecairkannya.

Yang terakhir yaitu skripsi dari Agri Lawara yang berjudul *Deposito Mudharabah sebagai Jaminan Pembiayaan pada Bank Syariah*, sama halnya dengan penelitian ke tiga di atas, skripsi ini menghasilkan simpulan bahwa yang dapat dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan di bank syariah dapat berupa deposito *mudharabah* karena memiliki nilai yang ekonomis serta dapat dialihkan.

Dari keempat penelitian tersebut, terdapat persamaan pada penelitian yang akan penulis bahas, yaitu mengenai pembiayaan *murabahah* serta penerapannya. Adapun perbedaan pada masing-masing penelitian di atas dengan penelitian yang akan penulis bahas yaitu pada penelitian pertama membahas mengenai *murabahah* serta kesesuaian terhadap prinsip-prinsip syariah yang ditetapkan oleh DSN-MUI. Penelitian kedua membahas mengenai *murabahah* namun pada produk griya idaman. Selanjutnya pada penelitian ketiga serta keempat tidak terdapat perbedaan yang signifikan, antara penelitian ketiga dan keempat dengan penelitian yang akan penulis bahas adalah sama, yaitu mengenai akad *murabahah* pada pembiayaan *back to back* serta upaya yang dilakukan ketika terjadi pembiayaan bermasalah, hanya subyek dan obyek dari penelitian yang membedakan.

E. Metode Penelitian

1. Kualitatif Deskriptif

Metode ini berupa penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang menguraikan baik dari tulisan maupun lisan orang-orang seeta perilaku yang dapat diamati. Dalam mengumpulkan data melalui membaca penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan judul tugas akhir ini.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data yang diambil dari proses pengumpulan data melalui sumber pertama, yaitu sekretaris korporat KSPPS Bina Niaga Utama Semarang.

b. Data Sekunder

Data yang berasal dari buku-buku dan yang berkaitan dengan tugas akhir ini.

3. Observasi

Untuk mendapatkan data penelitian, observasi merupakan serangkaian pencatatan dan pengamatan terhadap KSPPS Bina Niaga Utama Semarang yang dicatat secara sistematis. Observasi dalam penelitian ini didapatkan ketika penulis melakukan kegiatan magang di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang selama kurang lebih dua bulan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan pada Tugas Akhir ini, adapun sistematika yang disusun oleh penulis antara lain:

BAB I Pendahuluan. Pada bab ini penulis mendeskripsikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori. Di dalam landasan teori ini, penulis menguraikan tentang teori apa saja yang dibutuhkan dalam penyusunan

tugas akhir ini. Adapun rincian teorinya yaitu mengenai pembiayaan, jaminan, tabungan, pembiayaan *back to back*, deposito, dan *murabahah*.

BAB III Gambaran Umum Perusahaan. Pada bab ini menjelaskan gambaran umum mengenai Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang, meliputi sejarah berdiri, identitas, visi dan misi, struktur organisasi dan uraian tugas, serta produk-produk Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini berisi tentang uraian hasil penelitian mengenai implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan *back to back* di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang dan bagaimana upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk tersebut.

BAB V Penutup. Bab terakhir ini penulis memberikan uraian mengenai kesimpulan, saran, serta penutup dari hasil pembahasan dan penelitian.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam lembaga keuangan konvensional istilah utang piutang biasa disebut dengan kredit. Sedangkan dalam lembaga keuangan syariah istilah tersebut dikenal dengan pembiayaan. Pembiayaan adalah pemberian dana oleh suatu pihak kepada pihak lain yang bertujuan mendukung investasi yang telah direncanakan oleh pribadi maupun lembaga. Atau dapat diartikan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan guna mendukung investasi yang telah direncanakan.⁵

Pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain, dimana pihak lain tersebut berkewajiban untuk mengembalikan tagihan tersebut sesuai jangka waktu yang telah disepakati disertai dengan imbalan atau bagi hasil.⁶

Secara singkat yang dimaksudkan dalam UU tersebut bahwa pembiayaan adalah peminjaman sejumlah uang atau tagihan dari lembaga keuangan atau bank kepada pihak lain selaku peminjam berdasarkan kesepakatan bersama, kemudian peminjam wajib untuk mengembalikan sejumlah pinjaman tersebut dengan jangka waktu serta imbalan atau bagi hasil yang telah disepakati bersama.

Pada lembaga keuangan syariah termasuk koperasi syariah, setiap transaksi yang dilakukan harus berdasar pada sistem bagi hasil. Ini merujuk pada aspek yang ada dalam pembiayaan syariah, yaitu aspek ekonomi. Aspek ekonomi tersebut yakni dengan tetap

⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005, h. 17.

⁶ UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

mempertimbangkan perolehan keuntungan, baik bagi lembaga keuangan syariah maupun bagi anggotanya.

Adapun aspek yang paling utama adalah aspek syar'i, yaitu lembaga keuangan syariah dalam memberikan pembiayaan kepada anggota yakni dengan tetap berprinsip dan berpedoman pada syariat Islam, antara lain tidak mengandung unsur riba, *gharar*, dan *maysir*. Maka dari itu, lembaga keuangan syariah harus dengan hati-hati dalam menerapkan pembiayaan serta dalam setiap transaksi dengan tetap menggunakan syariat Islam sebagai pedoman.

Untuk tetap menjalankan pembiayaan dengan prinsip syariah, lembaga keuangan syariah diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam pelaksanaannya. Dalam keputusan DSN-MUI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan Anggota Dewan Pengawas Syariah pada Lembaga Keuangan Syariah.

2. Tujuan Pembiayaan

Menurut Muhammad, tujuan pembiayaan dibagi menjadi dua bagian yaitu untuk tingkat makro serta mikro.⁷ Dalam tingkat mikro, tujuan dari pembiayaan antara lain:

- a. Untuk meningkatkan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Menyediakan dana guna meningkatkan usaha, dana dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan, pihak yang kelebihan dana menyalurkan kepada pihak yang kekurangan dana.
- c. Meningkatkan produktifitas, artinya dengan adanya pembiayaan memberi peluang pada masyarakat supaya daya produksinya meningkatkan.
- d. Membuka lapangan kerja baru, yaitu dengan adanya dana pembiayaan kemudian terbuka sektor-sektor baru yang akan menyerap tenaga kerja.

⁷Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, h.17-18.

- e. Agar terjadi pendistribusian pada pendapatan, maksudnya masyarakat usaha produktif yang dapat melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan.

Adapun pada tingkat mikro pembiayaan bertujuan memaksimalkan laba, meminimalkan risiko, pendayagunaan sumber daya ekonomi, serta penyaluran kelebihan dana.

3. Fungsi Pembiayaan

Sesuai dengan tujuan pembiayaan, adanya pembiayaan yaitu berfungsi untuk meningkatkan daya guna uang, meningkatkan daya guna uang, meningkatkan pertedaran uang, menimbulkan kegairahan berusaha, stabilitas ekonomi, dan menjadi jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.⁸

4. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Seperti yang dijelaskan pada pengertian di atas bahwa pembiayaan syariah harus berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Adapun dalam penyelenggaraannya, prinsip-prinsip tersebut antara lain sebagai berikut:⁹

- a. Memenuhi prinsip keadilan, artinya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan sesuatu pada yang berhak menerimanya, serta memperlakukan sesuatu sesuai dengan posisinya.
- b. Keseimbangan (*tawazun*), yaitu meliputi beberapa keseimbangan aspek, antara lain: aspek material dan spiritual, aspek bisnis dan sosial, serta aspek pemanfaatan dan kelestarian.

⁸ Binti Nur Asiyah, *Manajemen pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2014, h.

⁹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga...*, h. 350.

- c. *Maslahah*, artinya memenuhi unsur kepatuhan syariah, bermanfaat, dan membawa kebaikan secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.
- d. Tidak mengandung unsur *gharar*, *maysir*, *riba*, *zhulm*, *risywah*, dan objek haram.

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Berdasarkan akadnya, pembiayaan dibedakan menjadi berikut ini:

- a. Pembiayaan Jual-beli, yaitu pembiayaan berupa penyediaan barang atau jasa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati para pihak yang terkait. Akad yang digunakan pada pembiayaan jual beli antara lain
 - 1) *Murabahah*, akad jual beli suatu barang dengan harga perolehan ditegaskan di awal kepada pembeli, kemudian pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai margin sesuai dengan kesepakatan para pihak.
 - 2) *Salam*, jual beli suatu barang dengan pemesanan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dan pembayaran harga barang telah dilakukan terlebih dahulu.
 - 3) *Istishna'*, yaitu jual beli barang dengan kriteria telah ditentukan dan pembayar sesuai dengan kesepakatan para pihak.
- b. Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan dalam bentuk penyediaan modal untuk kegiatan usaha produktif dengan jangka waktu tertentu dan pembagian keuntungan sesuai kesepakatan para pihak. Akad dalam pembiayaan investasi antara lain:
 - 1) *Mudharabah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak dimana pihak pertama sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan pihak kedua sebagai pengelola (*mudharib*) serta keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan pihak terkait.
 - 2) *Musyarakah*, yaitu pembiayaan dengan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih dengan modal dari semua pihak,

serta keuntungan dan risiko ditanggung semua pihak sesuai kesepakatan pihak terkait.

- 3) *Mudharabah Musytarakah*, yaitu bentuk pembiayaan kerja sama *mudharabah* dengan pengelola dana (*mudharib*) ikut serta memberikan modal dalam kerja sama tersebut dengan ketentuan bagi hasil dan risiko ditentukan dengan kesepakatan bersama.
 - 4) *Musyarakah mutanaqisah*, yaitu kerja sama dimana kepemilikan modal atau aset yang dimiliki oleh salah satu pihak menjadi berkurang karena pemberian porsi kepemilikan oleh pemilik lainnya secara bertahap.
- c. Pembiayaan Jasa, yaitu penyediaan jasa baik dalam bentuk pemberian manfaat atas barang, pemberian pinjaman (dana talangan), dan pemberian pelayanan dengan atau tanpa pembayaran imbal jasa (*ujrah*) sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati para pihak. Akad yang digunakan dalam pembiayaan jasa yaitu sebagai berikut:
- 1) *Ijarah*, yaitu berpindahnya hak guna atau manfaat atas barang dalam jangka waktu tertentu serta adanya *ujrah* tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.
 - 2) *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, yaitu *ijarah* dengan ketentuan apabila perjanjian telah selesai maka terjadi pemindahan kepemilikan.
 - 3) *Hawalah*, yaitu pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang yang wajib menanggung pembayarannya.
 - 4) *Wakalah*, yaitu pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa dalam hal yang boleh diwakilkan.

- 5) *Kafalah*, yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kaafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.
- 6) *Jualah*, yaitu janji untuk memberikan imbalan tertentu atas pencapaian hasil atas pekerjaan yang telah dilakukan.
- 7) *Qard*, yaitu pemberian pinjaman sebagai dana talangan tanpa imbalan dengan ketentuan bahwa peminjam wajib mengembalikan pokok pinjaman atau cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

B. Pembiayaan *Back to Back*

Pembiayaan *back to back* adalah pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan terhadap nasabah atau debitur dengan jaminan yang digunakan dalam pembiayaan berupa simpanan baik tabungan maupun deposito. Adapun bisa diartikan sebagai pinjaman yang menjaminkan deposito, tabungan, dan surat berharga lainnya.

Dalam pembiayaan ini, nasabah atau pemohon yang mengajukan pembiayaan memiliki tabungan atau deposito sebagai jaminan dalam melakukan pembiayaan. Adapun tabungan atau deposito yang dijadikan jaminan harus senilai dengan jumlah pengajuan yang diajukan pemohon. Maka dari itu, lembaga keuangan harus memperhatikan dan memastikan bahwa pemohon mempunyai tabungan yang mengendap atau deposito yang cukup atau senilai dengan jumlah pengajuan.

C. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu harta atau benda yang dimiliki oleh debitur yang fungsinya sebagai alat pembayar apabila terjadi wanprestasi. Dalam pembiayaan, jaminan memiliki dua fungsi yaitu pertama guna pelunasan hutang apabila terjadi wanprestasi dengan cara menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama atau

sebagai acuan dalam pemberian jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada debitur.

Secara umum jaminan berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan. Jaminan *immaterial* yang berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha merupakan *first way out*. Adanya jaminan diharapkan agar pihak debitur mampu menjalankan usahanya dengan baik sehingga mendapatkan pendapatan guna melunasi pembiayaan yang telah disepakati. Sedangkan jaminan *material* yaitu berupa agunan yang bersifat kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Jaminan *material* tersebut baru dapat dijual atau dicairkan apabila debitur gagal atau terjadi wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.¹⁰

Sebagaimana telah dirumuskan pada Undang-Undang Perbankan dalam Pasal 1 ayat 23 yang menyatakan bahwa Agunan adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada pihak bank dimana hal tersebut berfungsi sebagai jaminan tambahan agar debitur diberikan fasilitas pembiayaan. Dari beberapa uraian pengertian di atas dapat dikatakan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang memiliki nilai untuk diuangkan atau dijual dan diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran atau pelunasan hutang debitur berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh pihak yang berhutang dan pemberi hutang.

2. Jenis-Jenis Jaminan

Berdasarkan sifatnya, jaminan dibedakan menjadi dua, antara lain:

- a. Jaminan Kebendaan, yaitu jaminan berupa harta kekayaan baik benda ataupun hak kebendaan yang dimiliki oleh debitur yang dapat diuangkan oleh pihak kreditur apabila di kemudian hari debitur mengalami gagal bayar. Jaminan kebendaan dibagi menjadi dua, yaitu:

¹⁰ Fatturahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 44.

- 1) Benda bergerak, artinya barang atau benda yang sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan, seperti kendaraan bermotor, deposito, emas.
 - 2) Benda tidak bergerak, artinya barang atau benda yang tidak dapat dipindahkan, seperti tanah, rumah, dan lain sebagainya.
- b. Jaminan Perorangan, yaitu jaminan yang berupa pernyataan kesanggupan oleh pihak ketiga guna menjamin kewajiban-kewajiban pada pihak debitur kepada pihak kreditur apabila yang bersangkutan (debitur) melakukan wanprestasi.
3. Landasan Hukum Syariah Jaminan

Menurut Jumhur Ulama, pelaksanaan jaminan diperbolehkan karena adanya kemaslahatan atau faedah yang terkandung di dalamnya dalam rangka hubungan muamalah antar sesama manusia. Adapun ayat dalam al-Qur'an yang menyebutkan mengenai jaminan yaitu sebagai berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Apabila kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang. Akan tetapi apabila sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutang) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang

berdosa hatinya, dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah: 283)¹¹

Dalam Hadits riwayat Bukhari menyebutkan bahwa Rasulullah saw. pernah menjaminkan baju besinya kepada seorang Yahudi untuk membeli makanan.

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ بِرِعَاهُ

Artinya: Dari Aisyah r.a. berkata: “Rasulullah saw membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminkannya dengan menggadaikan baju besi beliau.” (H.R. al-Bukhari nomor).¹²

D. Tabungan

1. Pengertian Tabungan

Tabungan adalah produk simpanan yang ditawarkan oleh bank atau lembaga keuangan syariah yang penyetoran dana dan penarikan dananya dapat dilakukan kapan saja tanpa terikat oleh jangka waktu.

2. Prinsip Tabungan Syariah

Pada lembaga keuangan syariah, tabungan menggunakan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*. Pengertian dari *wadiah* yaitu titipan dari pihak ketiga kepada lembaga keuangan syariah. Tabungan *wadiah* dapat dimaknai sebagai tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah* yaitu titipan murni yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat sesuai dengan kehendak pemiliknya. Dengan menggunakan akad *wadiah*, maka dana yang dititipkan oleh pihak ketiga atau penabung dapat bebas mengambil tabungannya ketika ia membutuhkan dana dan bebas dari risiko pemotongan dana ketika lembaga keuangan syariah

¹¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim dan terjemah Al-Ma'wa*, Surakarta: Ziyad Books, 2014, h. 49.

¹² Imam Bukhari, *Sohih Al-Bukhari Jilid III*, Semarang: Toha Putra, h. 115

atau bank mengalami kerugian. Adapun akad *wadiah* dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Wadiah yad Amanah*, yaitu titipan dengan prinsip bahwa penerima titipan tidak boleh memanfaatkan atas barang yang dititipkan sampai penitip mengambilnya. Prinsip ini merupakan prinsip murni dimana penerima titipan tidak boleh mengambil manfaat atas barang yang dititipkan, kemudian ketika pengembalian harus berkeadaan utuh baik fisik maupun nilai dari barang titipan, serta apabila terjadi kerusakan selama masa penitipan maka penerima titipan tidak mempunyai beban tanggung jawab, sedangkan sebagai kompensasi pemeliharaan selama masa penitipan yaitu berupa biaya penitipan.¹³
- b. *Wadiah yad Dhamanah*, artinya titipan yang boleh diambil manfaatnya oleh penerima titipan selama belum dikembalikan kepada penitip. Dalam hal ini penerima titipan diberikan izin untuk menggunakan dan mengambil manfaat atas barang yang dititipkan dan mempunyai tanggung jawab terhadap kerusakan atau kehilangan pada barang yang dititipkan. Serta penerima titipan mempunyai hak untuk mengambil keuntungan yang didapatkan dari hasil titipan tersebut. Adapun pemberi titipan akan mendapatkan semacam intensif berupa bonus sesuai ketentuan yang telah disepakati.¹⁴

Berkaitan penerapannya pada bank atau lembaga keuangan syariah, prinsip yang digunakan pada tabungan adalah *wadiah yad dhamanah*, dimana bank atau lembaga keuangan syariah bertindak sebagai pengelola dan memperoleh hak untuk menggunakan dana

¹³ Wiroso, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, Jakarta: Grasindo, 2005, h.22

¹⁴ *Ibid.*, h. 23.

dengan konsekuensi harus menjaga keutuhan dana tersebut dan membagi keuntungan atau bagi hasil dari penggunaannya.

Selain itu, biasanya pada lembaga keuangan syariah menerapkan prinsip *mudharabah* pada tabungan. Sesuai dengan pengertiannya, *mudharabah* merupakan perjanjian kerja sama dua pihak dimana pihak pertama sebagai pemilik dana menyediakan seluruh dana, sedangkan pihak kedua sebagai pengelola dana bertindak selaku pengelola, dan keuntungan dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan sedangkan kerugian ditanggung oleh pengelola dana.¹⁵ Dalam hal ini, pemilik dana adalah pihak yang memiliki dana atau pihak yang mempunyai tabungan di lembaga keuangan syariah, sedangkan pengelola dana adalah lembaga keuangan syariah. Dengan menggunakan prinsip *mudharabah*, maka pemilik dana dapat mengambil bagi hasil dari tabungan yang dimilikinya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati antara pemilik dana dan pengelola dana.

3. Dasar Hukum Syariah Tabungan

Dasar hukum tabungan ditetapkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang tabungan, hal ini mengingat pada Qur'an Surah Al-Maidah Ayat 1 serta hadits riwayat Ibnu Majah sebagai berikut:

a. Al-Maidah Ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji”¹⁶

¹⁵ Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h. 181.

¹⁶ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim...*, h.106.

b. Hadits Riwayat Ibnu Majah

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكََةُ الْبَيْعُ إِلَىٰ إِجْلِ وَالْمُقْرَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya: Dari Shalih bin Shuhaib r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)¹⁷

Dalam fatwa tersebut menerangkan bahwa tabungan yang dibenarkan adalah tabungan yang berdasarkan prinsip *mudharabah* dan *wadiah*.

E. Deposito

1. Pengertian Deposito

Deposito secara umum dikenal dengan tabungan atau simpanan berjangka sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1, disebutkan bahwa deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank.

Adapun dalam menginvestasikan depositonya pada bank atau lembaga keuangan syariah, nasabah memiliki beragam tujuan, seperti untuk berjaga-jaga terhadap ketidakpastian di masa depan, persiapan pembelian barang konsumsi di masa yang akan datang, maupun untyuk mengakumulasikan kekayaannya.

¹⁷ Ibn Qudama, *Al-Mughini Jilid V*, Riyadh: Maktabat al-Riyadh al-Haditsah, 1981, h.30.

Menurut Khotibul Umam, dalam bukunya ia menyebutkan bahwa deposito adalah suatu produk bank yang dirancang guna kepentingan investasi berupa surat-surat berharga, sehingga dalam perbankan syariah investasi ini memakai akad *mudharabah* dalam akadnya. Berbeda dengan bank konvensional yang memberikan imbalan berupa bunga kepada nasabahnya, dalam perbankan syariah imbalan yang diberikan terhadap nasabah deposan adalah bagi hasil (*profit sharing*) sebesar nisbah yang disepakati di awal.¹⁸

Seperti yang dijelaskan dalam pengertian di atas, pada lembaga keuangan syariah deposito biasa disebut dengan deposito *mudharabah*, karena penghimpunannya menggunakan akad *mudharabah*. Pada akad ini, nasabah disebut dengan pihak ketiga sekaligus pemilik dana, sedangkan lembaga keuangan syariah disebut dengan *mudharib* atau pengelola dana.

2. Prinsip Deposito Syariah

Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 03/DSN-MUI/IV/2000, bahwa ketentuan umum deposito berdasarkan *mudharabah* yaitu:

- a. Dalam akad tersebut nasabah bertindak sebagai *shahibul maal* atau pemilik dana.
- b. Dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan mengembangkannya, termasuk di dalamnya *mudharabah* dengan pihak lain.
- c. Modal harus dinyatakan dengan jumlahnya, dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
- d. Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening.

¹⁸ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016, h. 95.

- e. Bank sebagai *mudharib* harus menutup biaya operasional deposito dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya.
 - f. Bank tidak diperkenankan untuk mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan.
3. Landasan Hukum Syariah Deposito
- a. Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 266

أَيُّوْدُ أَحَدُكُمْ أَنْ تَكُونَ لَهُ جَنَّةٌ مِّنْ نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا
 الْأَنْهَارُ لَهُ فِيهَا مِنْ كُلِّ الثَّمَرَاتِ وَأَصَابَهُ الْكِبَرُ وَلَهُ ذُرِّيَّةٌ ضُعَفَاءُ
 فَأَصَابَهَا إِعْصَارٌ فِيهِ نَارٌ فَاحْتَرَقَتْ ۗ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمْ آيَاتِهِ
 لَعَلَّكُمْ تَتَفَكَّرُونَ

Artinya: “Adakah salah seorang di antaramu yang ingin mempunyai kebun kurma dan anggur yang mengalir di bawahnya sungai-sungai, di sana dia mempunyai dalam kebun itu segala macam buah-buahan, kemudian datanglah masa tuanya sedang dia mempunyai keturunan yang masih kecil-kecil. Lalu kebun itu ditiup angin keras yang mengandung api, sehingga terbakar. Demikian Allah menerangkan ayat-ayat-Nya kepadamu agar kamu memikirkannya.”¹⁹

- b. Hadits Riwayat At-Thabrani

كَانَ سَيِّدُنَا الْعَبَّاسُ بْنُ عَبْدِ الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ الْمَالَ مُضَارَبَةً اشْتَرَطَ
 عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْأَلَكَ بِهِ بَحْرًا، وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَادِيًّا، وَلَا يَشْتَرِي
 بِهِ دَابَّةً ذَاتَ كَبِدٍ رَطْبَةٍ، فَإِنْ فَعَلَ ذَلِكَ ضَمِنَ، فَبَلَغَ شَرْطُهُ رَسُولَ اللَّهِ
 صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ فَأَجَازَهُ (رواه الطبراني في الأوسط عن
 ابن عباس)

¹⁹Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim...*, h. 45.

Artinya: Abbas bin Abdul Muthallib apabila menyerahkan harta sebagai *mudharabah*, ia mensyaratkan kepada *mudharib*-nya agar tidak mengarungi lautan dan tidak menuruni lembah, serta tidak membeli hewan ternak. Jika persyaratan itu dilanggar, ia (*mudharib*) harus menanggung risikonya. Ketika persyaratan yang ditetapkan Abbas itu didengar Rasulullah, beliau membenarkannya. (H.R. Thabrani dari Ibnu Abbas).²⁰

- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Deposito, menjelaskan bahwa deposito yang dibenarkan adalah deposito dengan prinsip *mudharabah*.

4. Jenis-Jenis Deposito

a. Deposito Berjangka

Salah satu produk penghimpunan dana dari pihak ketiga yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah adalah deposito. Deposito ditujukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang mengalami kelebihan likuiditas, dapat juga berfungsi untuk menyimpan dan sekaligus sebagai wahana investasi, karena biasanya produk deposito ini menawarkan *financial return*.²¹

Deposito berjangka merupakan sumber pendanaan bank dengan jangka tertentu dan fluktuasi dana yang relatif rendah. Sementara bagi nasabah, deposito berjangka merupakan alternatif untuk investasi yang memberikan keuntungan kepada nasabah.²²

Deposito berjangka diterbitkan atas nama perorangan dan juga bisa dengan nama suatu lembaga dalam bentuk bilyet deposito. Sejumlah uang yang disimpan dalam deposito berjangka bisa

²⁰ Ath-Thabrani, *Al-Mu'jam Al-Ausath*, h. 360. Diakses dari <https://sunnah.one/> pada tanggal 2 Juni 2020 Pukul 16.14.

²¹ Djoni S. Ghazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h.226.

²² *Ibid.*, h.227.

diambil oleh pihak terkait ketika tiba jatuh tempo yang tertera pada bilyet.

b. Sertifikat Deposito

Sertifikat deposito merupakan deposito yang diterbitkan dengan jangka waktu tertentu yang kepemilikannya dapat dialihkan atau dapat diperjual-belikan. Sertifikat deposito berbeda dengan deposito berjangka, sertifikat ini berupa surat berharga perbankan yang diterbitkan atas unjuk tanpa nama pembelinya dalam rupiah, yang merupakan suatu pengakuan hutang dari bank dan dapat diperjualbelikan dalam pasar uang.²³

c. *Deposit on Call* (DoC)

Deposit on Call merupakan deposito yang berjangka kurang dari 7 hari dan paling lama kurang dari sebulan. Deposito ini diterbitkan atas nama dan dalam jumlah yang besar misalnya 50 juta rupiah. Pencairan bunga dapat dilakukan pada saat pencairan *Deposit on Call* dicairkan terlebih dahulu tiga hari sebelumnya nasabah memberitahukan bahwa akan mencairkannya dan besarnya bunga dihitung perbulan dan biasanya untuk menentukan harga dilakukan negosiasi antara nasabah dengan pihak bank.

Produk *Deposit on Call* sama dengan produk deposito berjangka, perbedaan terdapat pada jangka waktu, yaitu pada *Deposit on Call* jangka waktunya kurang dari 1 bulan. Sedangkan bukti kepemilikan *Deposit on Call* berupa surat keterangan bank atau bilyet deposito.

²³ *Ibid.*, h. 230.

F. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Menurut M. Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus memberikan pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, menentukan lama pembiayaan dan besar angsuran yang akan diangsur.²⁴

Menurut para *fuqaha*, *murabahah* didefinisikan sebagai penjualan barang seharga biaya harga pokok barang tersebut ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. *Murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal serta tambahan berupa margin yang telah disepakati. Karakteristik dari *murabahah* yaitu pembeli harus diberi tahu oleh penjual mengenai harga perolehan dan penjual menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Definisi menurut teknis Koperasi Syariah, *murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.²⁵

Murabahah merupakan produk penyaluran dana yang cukup digemari BMT karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, dan *risk factor* yang ringan untuk diperhitungkan. Dalam penerapannya, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang yang dibutuhkan oleh nasabah atau anggota. Pembelian objek murabahah juga dapat dilakukan oleh pembeli murabahah tersebut sebagai wakil yang telah ditunjuk dengan akad *wakalah*. Selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah

²⁴ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...*, h. 101.

²⁵ Nur Syamsudin Buchori, *Koperasi Syariah Teori dan Praktik*, Tangerang Selatan: Pustaka Afa Media, Cet ke-1, 2012, h. 7.

ditambah dengan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati bersama.²⁶

2. Landasan Hukum Murabahah

a. Al-Qur'an

Ayat yang dijadikan sebagai landasan hukum pembiayaan murabahah antara lain:

1) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 275.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^{٢٦}

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.²⁷

2) Al-Qur'an Surat An-Nisa Ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ^{٢٧} وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ^{٢٨} إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”²⁸

Dari ayat di atas menjelaskan bahwa *murabahah* termasuk jenis jual beli yang dihalalkan dalam syari'ah. Selain *murabahah* jual beli yang halal yaitu jual beli mata uang tidak sejenis (*sharf/valas*), jual beli *salam*, serta jual beli *istishna'*.

²⁶ Makhalul Ilmi SM, *Teori dan Praktek Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2002, h. 39.

²⁷ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim...*, h. 47.

²⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim...*, h. 83.

b. Hadits Nabi Riwayat At-Tirmidzi

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
(رواه الترمذي عن عمرو بن عوف)

Artinya: “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).²⁹

c. Fatwa DSN-MUI

Landasan hukum pengaturan pembiayaan *murabahah* salah satunya yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat melangsungkan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual barang dengan menyebutkan harga belinya kepada pembeli dan pembelinya membeli dengan harga lebih sebagai laba.³⁰

3. Rukun *Murabahah*

- a. Penjual (*ba'i*), yaitu orang yang mempunyai barang dagangan atau yang menawarkan barang dagangan. Dalam hal ini, *ba'i* adalah pihak lembaga keuangan atau bank yang menawarkan atau memberikan produk *murabahah* kepada nasabah.

²⁹ At-Tirmidzi, *Sunan At-Tirmidzi*, h. 279. Diakses dari <https://sunnah.one/> pada tanggal 2 Juni 2020 Pukul 17.30

³⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/2000 tentang *Murabahah*, h.1.

- b. Pembeli (*musytari*), adalah orang yang melakukan permintaan terhadap barang yang ditawarkan oleh penjual.
 - c. Objek jual beli, yaitu berupa barang konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi yang akan dibiayai.
 - d. Harga Jual (*tsaman*), adalah alat ukur sebagai penentu nilai barang yang akan dijual.
 - e. *Ijab dan Qabul*, adalah pernyataan yang terucap antara penjual dan pembeli.
4. Syarat *Murabahah*
- a. Penjual dan pembeli harus cakap hukum dan tidak ada unsur keterpaksaan.
 - b. Obyek yang diperjual belikan:
 - 1) Merupakan barang halal.
 - 2) Barang merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
 - 3) Baarang harus jelas kuantitas dan kualitasnya.
 - 4) Harga barang harus jelas.
 - 5) Barang yang diserahkan ke pembeli sesuai spesifikasi.
 - 6) Bermanfaat
 - c. Ijab qabul dilakukan dengan jelas dengan menyebutkan secara rinci siapa yang berakad dan apa yang diakadkan.
 - d. Harga jual adalah harga asal ditambah dengan keuntungan yang mana dalam masa perjanjian harga jual tidak boleh berubah, serta sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama oleh para pihak.
5. Prosedur *Murabahah*
- a. Nasabah datang ke lembaga keuangan syariah untuk melakukan pembiayaan *murabahah*, bank dan nasabah bernegosiasi dilanjutkan dengan nasabah melengkapi apa saja berkas yang harus dilengkapi dalam proses pembiayaan.
 - b. Setelah seluruh persyaratan dilengkapi oleh nasabah dan lembaga keuangan syariah menerimanya, proses selanjutnya adalah akad

antara pihak bank atau lembaga keuangan syariah dan nasabah. Dalam akad tersebut harus jelas mengenai yang melakukan pembiayaan dan jenis barang beserta spesifikasinya, pihak lembaga keuangan syariah diharuskan menyebut harga pokok beserta besarnya keuntungan.

- c. Setelah nasabah setuju dengan perjanjian akad, maka lembaga keuangan syariah membeli barang kepada produsen atau *supplier* sesuai dengan kriteria yang telah disebutkan oleh nasabah. Dalam hal ini, pihak bank atau lembaga keuangan syariah dapat menyerahkan pembelian kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah*.
- d. Penyerahan barang kepada nasabah.
- e. Nasabah membayar angsuran pembiayaan kepada bank atau lembaga keuangan syariah sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan yang telah dilakukan para pihak.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Tentang KSPPS Bina Niaga Utama

Koperasi syariah Bina Niaga Utama adalah lembaga keuangan berbadan hukum Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah atau biasa disebut dengan KSPPS, yaitu memberikan pelayanan kepada anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan syariah dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan.³¹

Pendirian : 18 Agustus 1993
Badan Hukum : 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96
tanggal 31 Oktober 1996
Wilayah Kerja : Jawa Tengah
Kantor Pusat : Jl. Soekarno Hatta No.10 E, Tlogosari Kulon,
Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50196.
Telp / fax : 024-6702791
Email : bmtbinama@gmail.com
Website : www.bmtbinama.co.id

B. Sejarah KSPPS Bina Niaga Utama

Pada awal dekade 1990, dalam dunia usaha terkhusus usaha kecil dan mikro, berhadapan dengan banyaknya kendala dalam pengembangan usaha, terutama pada aspek permodalan. Pengusaha kecil dan mikro kesulitan 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.

³¹ Company Profile KSPPS Binama

Berlatar pada kondisi tersebut, pada tahun 1993 KSPPS Bina Niaga Utama lahir, diprakarsai oleh para mantan aktifis kampus dan tokoh masyarakat. Pendirian KSPPS Bina Niaga Utama berlandaskan semangat untuk menjadi lembaga *intermediasi* – yang akan menjadi penghubung dana *idle* yang dimiliki anggota namun tidak dapat memproduktifkan dananya, untuk disalurkan melalui BINAMA kepada anggota pemilik usaha kecil dan mikro yang membutuhkan modal usaha.

Fungsi intermediasi ini dilandasi dari QS. Al Hasyr : 7 yang artinya “*(Diatur sedemikian rupa), agar supaya harta kekayaan itu jangan hanya beredar diantara orang-orang kaya saja di antara kamu.*”

C. Visi, Misi, dan Nilai-nilai Perusahaan

1. Visi KSPPS Binama

”Menjadi Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Terbaik di Jawa Tengah”

2. Misi KSPPS Binama

- a. Berkinerja unggul dan berkesinambungan, yaitu senantiasa tumbuh, berkembang dan berpredikat sehat dari tahun ke tahun,
- b. Memiliki Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkualitas dan berdedikasi tinggi.
- c. Memiliki Anggota yang Loyal,
- d. Memberi Kontribusi yang optimal dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan bagi anggota.

3. Nilai- nilai Perusahaan

Nilai- nilai KSPPS Binama (SIFAT):

- a. *Shiddiq* artinya benar, bukan hanya perkataannya yang benar tetapi perbuatannya juga benar. Sejalan dengan ucapannya.
- b. *Istiqomah*, artinya ketetapan hati untuk selalu melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang baik dan tekun.
- c. *Fastabiqul khairat*, artinya berlomba-lomba dalam kebaikan.

- d. *Amanah*, artinya dapat dipercaya. Jika sesuatu urusan sudah diserahkan maka urusan itu akan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.
- e. *Ta'awun* artinya tolong-menolong yang didasari prinsip-prinsip saling menjamin, kerja sama, dan tidak hanya mementingkan keuntungan saja.

D. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas

1. Struktur Organisasi

Struktur organisasi KSPPS Bina Niaga Utama Tlogosari Semarang telah menunjukkan garis tugas dan wewenang sebagai berikut :

Dewan Pengawas Syariah

- a. Drs. H. Wahab Zaenuri, SE. MM
- b. Drs. H. RozihanN, SH, M.Ag

Pengawas:

- a. Citranove Perdana Siwi, SE. Msi
- b. Yani Kartika Sari, SH
- c. Nurlaela Suryadewi Chairunnisa, SE

Pengurus :

- a. Ketua : Agus Mubarok, SE
- b. Sekretaris : Moh. Effendi Yulistantyo, SE
- c. Bendahara : Kartiko Adi Wibowo, SE. MM

Pengelola :

- a. Manajer : Diah Fajar Astuti
- b. Kepala Cabang Tlogosari : Mugiyono
- c. *Supervisor Marketing* : Nurhadi
- d. *Supervisor Mondial* : Suwito
- e. *Supervisor Operasional* : RA Jatiningtyas K. P
- f. *Staff Remedial* : Susiyanto
Achmad Zuhri Rifa'an
- g. *Desk Call* : Aryati Meiga Sari

- h. Kolektor : Duwi Jatmiko
Aprian Rizky Alifta
Sonny Dwi Putra W. U
Zainal Abidin
- i. *Account Officer* : Luhur Sugiarto
Agung Supriadi
Ulil Albab
Tedy Muliana
Ahmad Azizul Hakim
Henny Mawahib
Wisnu Juniawan
- j. *Head Teller* : Moody Novia H
- k. *Teller* : Meibya Maharani
Novidia Ismi Binastria
- l. *Head Customer Service* : Tutik Suryani
- m. *Customer Service* : Dona Shinta Dewi
Andhika Puspita Siwi
Rositania Septiningsih
- n. *Security* : Kusnin
- o. *Office Boy* : Mochamad Fauzi

2. Tugas dan Wewenang

a. *Manager*

Manager mempunyai fungsi sebagai pengelola aset dan manajemen asset.

1) Tugas *manager* :

- a) Memimpin struktur yang dibawahinya dengan baik dan profesional, guna mewujudkan tujuan, visi, serta misi KSPPS Bina Niaga Utama.
- b) Menyusun rencana kerja jangka pendek, menengah, dan panjang yang disesuaikan dengan rencana strategis perusahaan.
- c) Mengkoordinir dan melaksanakan kegiatan bidang marketing, operasional pelayanan serta pengembangan SDM.
- d) Memimpin rapat komite pembiayaan, untuk memberi persetujuan atau penolakan terhadap pembiayaan yang dalam limit kewenangannya atau memberi keputusan lainnya.
- e) Rekomendasi pengajuan pembiayaan pada Pengurus untuk pembiayaan di atas limit kewenangannya.
- f) Memutuskan pengadaan inventaris dan SDM sesuai dengan limit kewenangannya.
- g) Memimpin rapat komite ALCO dan ALMA. .

2) Wewenang *manager* :

- a) Menyetujui pengeluaran biaya sesuai dengan ketentuan.
- b) Mengkoordinir, mengarahkan dan mengawasi serta memberikan perintah sesuai dengan *Job Description* pada masing-masing bawahannya.
- c) Memberi persetujuan atau penolakan terhadap pembiayaan yang dalam limit kewenangannya atau memberi keputusan lainnya.

- d) Merekomendasi pengajuan pembiayaan kepada Pengurus untuk pembiayaan diatas limit kewenanganya.
- e) Merekomendasikan pemutusan hubungan kerja karyawan kepada komite personalia.
- f) Melakukan supervisi dan *approval* laporan – laporan unit di bawahnya.
- g) Menandatangani perjanjian dan kerjasama atas surat kuasa.
- h) Memberikan usul berupa saran atau pendapat yang berkaitan dengan perbaikan dan pengembangan perusahaan.

b. Kepala Cabang

Sebagai Manajemen puncak tingkat Kantor Cabang yang bertanggung jawab dalam pengelolaan Kantor Cabang secara menyeluruh yang berkait dengan fungsi manajemen secara keseluruhan.

1) Tugas Kacab :

- a) Mempersiapkan dan merencanakan program kerja dan anggaran perusahaan Kantor Cabang dengan memperhatikan kebijakan Manajemen yang tertuang dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan.
- b) Melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan program kerja dan anggaran yang telah disepakati, dan merupakan komitmen dan amanat Rapat Anggota Tahunan.
- c) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan seluruh kegiatan operasional perusahaan Kantor Cabang, termasuk melakukan evaluasi, analisis, dan tindakan-tindakan yang harus dilakukan agar

jalannya kegiatan usaha tidak menyimpang dari rencana kerja yang telah disepakati, dan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan bidang usaha perusahaan.

- d) Memberikan supervisi, koordinasi dan arahan kepada seluruh staf karyawan dalam melakukan pengelolaan perusahaan agar dapat mencapai hasil sebagaimana diamanatkan dalam rencana program kerja dan anggaran perusahaan.

2) Wewenang Kacab :

- a) Melakukan pengelolaan perusahaan pada seluruh bidang operasional dan marketing serta aspeknya berdasarkan RKAP yang telah disetujui Direksi yang dijabarkan dalam Program Kerja Dan Anggaran.
- b) Membuat keputusan atau kebijaksanaan Kantor Cabang dengan tetap berpegang pada ketentuan dan peraturan serta program kerja dan anggaran yang telah disetujui oleh Direksi, dan merupakan komitmen seluruh staf / karyawan perusahaan.
- c) Melakukan penilaian hasil kerja (*performance appraisal*) terhadap karyawan di bawahnya.
- d) Memberikan persetujuan pembiayaan sesuai dengan plafon kewenangannya yang mengacu kepada peraturan pembiayaan yang berlaku.
- e) Melakukan koordinasi, monitoring, supervisi dan evaluasi terhadap setiap pelaksanaan tugas unit yang ada di bawahnya

c. *Supervisor Marketing*

Fungsi *Supervisor Marketing* membantu Kepala Cabang dalam hal menjaga eksistensi, keberlangsungan dan pengembangan Kantor

Cabang khususnya di bidang pertumbuhan pendanaan (*Funding*) dan pertumbuhan pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di KSPPS Bina Niaga Utama.

1) Tugas Supervisor Marketing :

- a) Memimpin bagian atau staf yang berada dibawahnya secara profesional, guna mewujudkan tujuan, visi, serta misi KSPPS Binama.
- b) Mengusulkan dan melaksanakan program kerja bulanan / tahunan untuk kantor cabang berkaitan dengan pertumbuhan Pendanaan (*Funding*) dan pertumbuhan Pembiayaan.
- c) Mengkoordinir dan melaksanakan kegiatan penumbuhan pendanaan (*Funding*) dan penumbuhan Pembiayaan.
- d) Mengikuti rapat komite pembiayaan, untuk memberi saran dan usul terhadap rekomendasi pembiayaan.
- e) Melakukan supervisi dan *approval* laporan – laporan pada bagian atau staf dibawahnya.
- f) Membuat laporan yang harus dilaporkan.
- g) Melakukan pembinaan, *coaching*, pengendalian dan penilaian kinerja semua unit di bawahnya.

2) Wewenang Supervisor Marketing :

- a) Mengkoordinir, mengarahkan dan mengawasi serta memberikan perintah sesuai dengan *Job Description* pada masing-masing bawahannya.
- b) Melakukan penilaian karyawan atau staf di bawahnya.
- c) Merekomendasikan keputusan pembiayaan kepada komite pembiayaan.

- d) Memberikan usulan berupa pendapat maupun saran kepada Manajemen untuk kepentingan perbaikan dan pengembangan perusahaan.
- e) Mewakili Kepala Cabang untuk berhadapan dengan pihak eksternal yang berkaitan dengan kepentingan atau urusan perusahaan.

d. *Account Officer*

Fungsinya menjaga dan meningkatkan pertumbuhan simpanan dan pembiayaan yang sehat yang memberi kontribusi pendapatan yang maksimal dan risiko (NPF) yang rendah.

1) Tugas *Account Officer* :

- a) Mencari calon anggota.
- b) Memproses pengajuan pembiayaan, yaitu mulai dari *survey*, analisa, kemudian melakukan rekomendasi pembiayaan, termasuk dalam proses mencari kelengkapan berkas serta data apa saja yang dibutuhkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c) Mempresentasikan rekomendasi pembiayaan yang diajukan dalam rapat komite pembiayaan.
- d) Memonitoring setelah pencairan pembiayaan meliputi penggunaan pembiayaan, dan perkembangan pembiayaan anggota yang direkomendasikan
- e) Memonitoring pembayaran angsuran pada anggota pembiayaan yang telah direkomendasikan.

2) Wewenang *Account Officer*:

- a) Meminta dan menerima kelengkapan administratif pengajuan simpanan dan pembiayaan yang diperlukan kepada anggota / calon anggota.
- b) Merekomendasikan pembiayaan kepada komite pembiayaan.

- c) Meminta bukti-bukti pembelian atau mendokumentasikan realisasi pembiayaan.
- d) Memberikan usul berupa saran atau pendapat kepada Manajemen untuk kepentingan perbaikan dan pengembangan perusahaan.

e. Kolektor

1) Tugas Kolektor :

- a) Melakukan *Pick Up service* (Kolekting) untuk simpanan dan untuk pembiayaan yang dikelola.
- b) Menagih kewajiban anggota yang mempunyai kewajiban angsuran yang harus dikolekting.
- c) Mencari anggota baik untuk simpanan maupun untuk Pembiayaan.
- d) Membuat laporan-laporan sesuai dengan ketentuan secara cepat, tepat dan akurat. .

2) Wewenang Kolektor :

- a) Menerima kelengkapan administratif pengajuan simpanan maupun pembiayaan anggota /calon anggota.
- b) Menerima setoran simpanan maupun pembiayaan.
- c) Menagih kewajiban anggota atas angsuran yang dikolektingnya.
- d) Memberikan usul berupa saran atau pendapat kepada Manajemen untuk kepentingan perbaikan dan pengembangan perusahaan.

f. *Teller*

Sebagai perantara antara perusahaan dan anggota maupun calon anggota dalam hal pelayanan kas baik bersifat tunai maupun non tunai kepada anggota dan calon anggota.

1) Tugas *Teller* :

- a) Menerima modal awal kas dari *Supervisor Operasional*.
- b) Menjaga keamanan kas di *petty box*.
- c) Melayani transaksi tunai dan non tunai sesuai dengan batas kewenangannya.
- d) Memastikan terpenuhinya aspek yuridis dalam hal transaksi kas baik tunai maupun non tunai.
- e) Membuat laporan kas harian.

2) Wewenang *Teller* :

- a) Menerima transaksi tunai dari transaksi-transaksi yang terjadi.
- b) Memegang kas tunai sesuai dengan kebijakan dan ketentuan yang ada.
- c) Mengeluarkan transaksi tunai dengan batas nominal yang diberikan.
- d) Mengajukan permohonan penambahan kas kepada atasan langsung atas transaksi yang dilayani.

g. *Customer Service*

Yaitu sebagai perantara antara perusahaan dan anggota maupun calon anggota dalam memberikan informasi & pelayanan jasa yang terkait pengadministrasian simpanan dan pembiayaan.

1) Tugas *Customer Service* :

- a) Memberikan informasi tentang produk-produk simpanan dan pembiayaan.
- b) Persuasif dalam menawarkan produk simpanan dan pembiayaan.
- c) Pengadministrasian simpanan dari pembukaan rekening sampai dengan penutupan rekening.

- d) Pengadministrasian pembiayaan dari pengajuan sampai dengan pelunasan.
- e) Membuat akad pembiayaan sesuai dengan hasil rekomendasi komite pembiayaan.

2) Wewenang *Customer Service* :

- a) Menerima berkas simpanan maupun pembiayaan yang masuk melalui *office*.
- b) Menerima jaminan pembiayaan saat proses pencairan pembiayaan.
- c) Mengeluarkan jaminan pembiayaan atas persetujuan Kepala Cabang.
- d) Memberikan informasi dan data-data anggota terkait simpanan, pembiayaan, jaminan kepada pihak yang terkait.
- e) Mengamankan informasi dan data-data anggota terkait simpanan, pembiayaan dan jaminan kepada pihak yang tidak berkepentingan.

h. *Security*

Meningkatkan performa perusahaan di bidang umum khususnya dalam hal keamanan kantor dan lingkungan kantor.

1) Tugas *Security* :

- a) Menjaga keamanan kantor selama jam kerja.
- b) Menjaga dan membukakan pintu kantor untuk anggota maupun karyawan.
- c) Menjaga keamanan & kerapihan parkir kendaraan.
- d) Membantu anggota dalam memberikan informasi tentang teknis pelayanan (*Teller, Customer Service, dll*).
- e) Menjaga kerapihan antrian anggota yang datang ke kantor.
- f) Membuat laporan harian.

- g) Melakukan koordinasi secara rutin dengan atasannya.

2) Wewenang *Security* :

- a) Mengatur antrian anggota.
- b) Melakukan tindakan pengamanan terhadap lingkungan kantor.
- c) Memberikan usul berupa pendapat atau saran kepada Manajemen untuk kepentingan perbaikan dan pengembangan perusahaan.

i. *Office Boy*

Meningkatkan performa perusahaan di bidang umum khususnya dalam hal menjaga kebersihan dan kerapihan seluruh area dan fasilitas kantor.

1) Tugas *Office Boy* :

- a) Menjaga kebersihan dan kerapihan seluruh area dan fasilitas kantor.
- b) Membeli keperluan sarana kantor (alat tulis kantor, belanja rumah tangga kantor, dll) sesuai dengan anggaran yang telah disetujui oleh atasan langsung.
- c) Merapikan dan mencatat stok alat tulis kantor, cetakan; formulir, brosur, slip dan hadiah.

2) Wewenang *Office Boy* :

- a) Mengajukan anggaran belanja rumah tangga kantor.
- b) Memberikan usul berupa pendapat atau saran kepada Manajemen untuk kepentingan perusahaan.

E. Produk-produk KSPPS Binama

1. Produk Simpanan

KSPPS Binama Semarang menyediakan beberapa produk simpanan antara lain:³²

a. Simpanan Pokok dan Simpanan Wajib

Simpanan pokok yaitu berupa simpanan yang harus dibayarkan ketika mendaftar sebagai anggota. Simpanan wajib ialah simpanan yang dimiliki oleh anggota, besarnya ditetapkan/ disepakati oleh setiap anggota koperasi.

Ketentuan dan syarat menjadi anggota koperasi :

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Melengkapi formulir yang disediakan petugas.
- 3) Cakap hukum.
- 4) Bersedia membayar simpanan pokok sebesar Rp. 10.000,- dan simpanan wajib yang besarnya ditentukan dalam Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan Rapat Anggota Tahunan.
- 5) Menyetujui isi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan ketentuan yang berlaku dalam koperasi.
- 6) Berdomisili di Provinsi Jawa Tengah.
- 7) Disetujui oleh pengurus.

b. Sirela (Simpanan Sukarela Lancar)

Sirela ditujukan untuk investasi oleh anggota yang penarikan dan penteroran dapat dilakukan kapan saja, serta terdapat bagi hasil dan hadiah yang diundi setiap semesternya. Simpanan ini menggunakan akad *mudharabah*.

Ketentuan dan Syarat Pembukaan Rekening Sirela :

- 1) Berstatus Anggota.
- 2) Mengisi formulir yang disediakan oleh petugas.

³² Katalog KSPPS Binama

- 3) Mengumpulkan fotokopi SIM atau KTP
- 4) Setoran awal minimal sebesar Rp. 25.000,-
- 5) Setoran selanjutnya yaitu minimal Rp. 10.000,-

Keunggulan Sirela :

- 1) Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan kapan saja sesuai kebijakan yang berlaku.
 - 2) Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.
 - 3) Terdapat layanan jemput bola oleh petugas yang akan ketempat tujuan anda.
 - 4) Terbebas dari biaya administrasi bulanan, bagi saldo yang terjaga diatas Rp. 100.000,-/bulan.
 - 5) Nisbah bagi hasil sebesar 25% : 75%
 - 6) Berhadiah dua kali dalam setahun, dengan ketentuan:
 - a) Bagi anggota yang memiliki saldo rata-rata mencapai 1juta, maka akan memperoleh satu poin undian dan berlaku kelipatan.
 - b) Hadiah berupa sepeda motor.
 - c) Hadiah lainnya berupa hadiah hiburan
- c. Tabungan Thawaf (Tabungan Persiapan Haji dan Umroh)

Tabungan Thawaf ditujukan untuk persiapan haji dan umrah yang penyetorannya bersifat fleksibel, sehingga anggota mudah untuk merencanakan dalam merencanakan ibadah Haji dan Umrohnya, serta terdapat bagi hasil yang disamakan dengan Simpanan Berjangka tiga bulan. Tabungan Thawaf menggunakan *akad mudharabah*.

Berikut ini adalah ketentuan pembukaan rekening Tabungan Thawaf :

- 1) Berstatus anggota.
- 2) Melengkapi formulir permohonan pembukaan rekening simpanan.
- 3) Mengumpulkan fotokopi SIM atau KTP.

- 4) Setoran awal yaitu minimal Rp. 25.000,-
- 5) Setoran selanjutnya yaitu minimal Rp. 10.000,-

Keunggulan Tabungan Thawaf :

- 1) Dapat melakukan penyetoran kapan saja sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Ditujukan guna persiapan untuk melaksanakan ibadah Haji atau Umroh.
- 3) Adanya layanan jemput bola, hal ini memudahkan anggota dalam penarikan maupun penyetoran..
- 4) Nisbah bagi hasil sebesar 45%: 55%
- 5) Terbebas dari biaya administrasi bulanan.
- 6) Hanya dapat dicairkan ketika untuk melunasi Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji/Umroh (BPIH).
- 7) Saldo minimal agar dapat didaftarkan ke SISKOHAT Rp. 25 juta atau sesuai dengan ketentuan dari Departemen Agama.

d. Tarbiah (Tabungan Arisan Berhadiah)

Simpanan ini menggunakan *akad wadiah yadhamanah* yang ditujukan untuk tabungan jangka panjang yang mudah dalam transaksinya, karena berupa setoran yang sama setiap bulan dengan ketentuan jangka waktu sesuai periodenya, sehingga saat jatuh tempo anggota akan memperoleh saldo tabungan serta kesempatan memperoleh undian berupa hadiah setiap bulannya.

Berikut ini adalah ketentuan pembukaan Rekening Tarbiah:

- 1) Berstatus anggota.
- 2) Melengkapi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 3) Menyerahkan fotokopi SIM atau KTP.
- 4) Setoran awal dan selanjutnya sesuai dengan ketentuan.
- 5) Hanya rekening aktif yang berhak ikut pada pembukaan Tarbiah Bulanan

Keunggulan Tarbiah:

- 1) Setiap rekening anggota yang keluar saat pembukaan arisan, maka berhak mendapatkan hadiah-hadiah berupa uang maupun barang.
 - 2) Nomor rekening yang keluar saat diundi pada pembukaan arisan, maka berhak atas dana arisan dan tidak perlu lagi membayar setoran, karena uang lebih dari saldo Tarbiah merupakan hadiah dari Binama. Kemudian rekening tersebut berkesempatan memperoleh hadiah istimewa dan hadiah hiburan.
 - 3) Anggota diperbolehkan punya lebih dari satu rekening Tarbiah dan berkesempatan mendapat hadiah lebih besar.
 - 4) Dapat dijadikan sebagai simpanan jangka panjang , karena hanya dapat dicairkan pada saat jatuh tempo.
 - 5) Adanya layanan jemput bola, hal ini memudahkan anggota dalam penarikan maupun penyetoran..
 - 6) Mendapat hadiah pada saat pembukaan rekening.
- e. Sisuka (Simpanan Sukarela Berjangka)

Sisuka adalah simpanan yang memiliki jangka waktu tertentu yaitu 3, 6, serta 12 bulan yang berfungsi sebagai investasi jangka panjang . ssimpanan ini menawarkan bagi hasil yang kompetitif dan hadiah menarik pada setiap pembukaan rekening. Penerapannya menggunakan akad *mudharabah*.

Adapun ketentuan beserta syarat pembukaan:

- 1) Berstatus sebagai anggota
- 2) Melengkapi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 3) Mengumpulkan fotokopi SIM atau KTP.
- 4) Serotan awal Sisuka minimal Rp. 10.000,-

Keunggulan Sisuka:

- 1) Merupakan investasi dengan jangka panjang
- 2) Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di KSPPS Bina Niaga Utama.
- 3) Adanya layanan jemput bola, hal ini memudahkan anggota dalam penarikan maupun penyeteran...
- 4) Jangka waktu dan bagi hasil:
 - a) 3 Bulan = 45% : 55%
 - b) 6 Bulan = 50% : 50%
 - c) 12 Bulan = 55% : 45%
- 5) Berhadiah souvenir untuk setiap pembukaan rekening dengan syarat tertentu.

f. Tasaqur (Tabungan Persiapan Qurban)

Tabungan ini ditujukan guna sarana persiapan ibadah Qurban oleh anggota, dan setoran dapat dilakukan secara fleksibel agar memudahkan anggota dalam merencanakan ibadah Qurban serta mendapatkan bagi hasil disamping setiap tahunnya berpeluang mendapatkan hadiah kambing. Dalam penerapannya tasaqur menggunakan Akad *Mudharabah*.

Ketentuan pembukaan rekening Tasaqur:

- 1) Berstatus sebagai anggota
- 2) Melengkapi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 3) Mengumpulkan fotokopi SIM atau KTP.
- 4) Setoran awal yaitu minimal Rp. 25.000,-
- 5) Setoran berikutnya yaitu minimal Rp. 10.000,-

Kenggulan Tasaqur :

- 1) Anggota dapat melakukan setoran kapan saja sesuai kebijakan yang berlaku.
- 2) Penarikan dilakukan secara periodik, yaitu satu tahun sekali pada bulan Dzulhijah
- 3) Ditujukan khusus sebagai dana untuk beribadah Qurban

- 4) Adanya layanan jemput bola, memudahkan penarikan maupun penyetoran.
- 5) Nisbah bagi hasil yaitu 25% : 75%
- 6) Terbebas dari biaya administrasi bulanan
- 7) Bagi anggota yang memiliki saldo mencapai rata-rata atau 250.000 per bulan serta kelipatannya, maka berkesempatan memperoleh hadiah undian berupa kambing setiap tahun

g. Simapan

Simpanan pembiayaan yang ditujukan sebagai rekening tampungan pencairan dan pembayaran angsuran bulanan. Simpanan pembiayaan dapat dijadikan sarana investasi maupun transaksi sehari-hari bagi anggota yang tidak menghendaki perolehan bagi hasil tiap bulannya. Melalui rekening ini dapat melakukan penarikan serta setoran sewaktu-waktu dan bagi anggota yang memiliki tanggungan angsuran, maka secara otomatis akan dilakukan pendebitan.

Ketentuan pembukaan rekening simapan :

- 1) Berstatus sebagai anggota
- 2) Mengisi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 3) Mengumpulkan fotokopi SIM atau KTP.
- 4) Setoran awal minimal yaitu sebesar Rp. 10.000,-
- 5) Setoran selanjutnya yaitu minimal Rp. 10.000,-
- 6) Merupakan persyaratan guna mencairkan pembiayaan.

Keunggulan Simapan :

- 1) Anggota dapat menyetorkan dan melakukan penarikan kapan saja.
- 2) Dapat dijadikan sebagai jaminan dalam pembiayaan.
- 3) Adanya layanan jemput bola yang datang ke tempat anggota.
- 4) Terbebas dari biaya administrasi bulanan.

- 5) Memudahkan anggota dalam melakukan pembayaran karena tersedianya auto debet dalam pembayaran angsuran sesuai dengan tanggal jatuh tempo angsuran.

2. Produk-Produk Pembiayaan

a. Barang Modal Kerja

Pembiayaan ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan anggota dalam modal investasi dan modal kerja. Akad pembayaran yang digunakan adalah *akad murabahah*. Penerapan akad ini yaitu berupa alat-alat kerja, bahan baku produksi, dan barang dagangan. Adapun ketentuan pengajuan:

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Melengkapi formulir permohonan pembiayaan.
- 4) Fotokopi Kartu Identitas suami dan istri
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat PBB atau Sertifikat dan STNK dari barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Selain syarat dan ketentuan yang cukup mudah, ada keunggulan pada pembiayaan Barang Modal Kerja :

- 1) Kemudahan dalam proses permohonan.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Pemberian pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu barang *fixed asset*.

b. Serba-serbi

Pembiayaan ini ditujukan untuk anggota dalam kebutuhan serba guna yang bersifat konsumtif dan produktif. Akad pembayaran yang digunakan yaitu *akad murabahah*.

Adapun ketentuan apabila ingin mengajukan serba-serbi :

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun serta maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Mengisi formulir permohonan pembiayaan.
- 4) Fotokopi Kartu Identitas suami dan istri
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat PBB atau Sertifikat dan STNK dari barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Adapun keutamaan Pembiayaan Serba-serbi :

- 1) Kemudahan dalam proses pengajuan.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Pemberian pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu barang *fixed asset* atau kendaraan

c. Kepemilikan Kendaraan Bermotor

Pembiayaan ini ditujukan kepada anggota dalam pembelian kendaraan bermotor baru ataupun *second*. Akad yang digunakan yaitu *Murabahah*.

Berikut adalah ketentuan apabila ingin mengajukan:

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Melengkapii formulir permohonan pembiayaan.
- 4) Fotokopi Kartu Identita suami dan istri
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat PBB atau Sertifikat dan STNK dari barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Keutamaan Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Bermotor

- 1) Proses permohan cepat serta persyaratan mudah.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Pemberian pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu barang *fixed asset* atau kendaraan.

d. Kepemilikan Tanah (KpT)

Pembiayaan ini dirancang untuk anggota dalam kepemilikan tanah yang peruntukannya untuk investasi atau konsumtif. Penerapannya menggunakan akad *murabahah*.

Syarat ketentuan pengajuan Kepemilikan Tanah :

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Melengkapi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 4) Fotokopi Kartu Identitas suami dan istri.
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat yang dibeli.
- 9) Fotokopi PBB tahun terakhir.
- 10) Tanah yang dibeli sudah bersertifikat pecah.
- 11) Yang dijadikan sebagai jaminan pembiayaan adalah tanah yang dibeli.
- 12) Sertifikat tanah yang dibeli dapat dibalik nama atas nama anggota pembiayaan.
- 13) Proses balik nama sertifikat dilakukan melalui notaris yang bekerja sama dengan KSPPS Binama.

Keunggulan Pembiayaan Kepemilikan Tanah (KpT)

- 1) Proses permohonan cepat serta persyaratan mudah.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Plafon pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Uang muka minimal 20% dari harga tanah.

f. Multijasa

Pembiayaan multijasa dirancang untuk anggotadalam rangka mendapatkan manfaat atas suatu jasa, seperti biaya untuk kesehatan, pendidikan, pernikahan, dan yang lainnya. Akad pembayaran yang digunakan adalah *akad ijarah* multijasa.

Syarat administratif serta ketentuan pengajuan :

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Melengkapi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 4) Fotokopi Kartu Identitas suami dan istri.
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat PBB atau Sertifikat dan STNK dari barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Keutamaan Pembiayaan Multijasa:

- 1) Kemudahan dalam persyaratan dan proses permohonan.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Pemberian pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu barang *fixed asset* atau kendaraan.

g. Talangan Haji dan Umroh

Pembiayaan ini ditujukan guna memberikan fasilitas kepada anggota yang ingin melakukan pendaftaran haji dan umroh. Dalam penerapannya menggunakan *akad ijarah* multijasa.

Berikut ini ketentuan apabila akan mengajukan pembiayaan:

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Melengkapi formulir permohonan pembiayaan.
- 4) Fotokopi KTP suami dan istri
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat PBB atau Sertifikat dan STNK dari barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Keutamaan Pembiayaan Talangan Haji dan Umroh :

- 1) Proses permohonan cepat serta persyaratan mudah.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Pemberian pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu barang *fixed asset* atau kendaraan.

h. Griya Idaman

Griya Idaman yaitu ditujukan sebagai sarana pembiayaan bagi anggota yang ingin memiliki rumah/ruko/apartemen baik baru

maupun second. Dalam penerapannya menggunakan *akad murabahah*.

Berikut ini adalah ketentuan apabila akan mengajukan pembiayaan:

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia.
- 2) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal usia pensiun saat jatuh tempo perjanjian.
- 3) Melengkapi formulir yang disediakan oleh petugas.
- 4) Fotokopi Kartu Identitas suami dan istri
- 5) Fotokopi surat nikah.
- 6) Slip gaji dan Surat Keterangan Kerja bagi Karyawan.
- 7) Fotokopi mutasi rekening pada tabungan enam bulan terakhir.
- 8) Fotokopi sertifikat yang dibeli.
- 9) Fotokopi PBB tahun terakhir.

Keunggulan Pembiayaan Griya Idaman :

- 1) Proses permohonan cepat serta persyaratan mudah.
- 2) Selama masa perjanjian, maka angsuran yang dibayarkan tidak akan berubah.
- 3) Pemberian pembiayaan yang tersedia sampai dengan 80% dari harga jaminan.
- 4) Bagi anggota yang melunasi sebelum jatuh tempo, maka bebas dari biaya pinalti.
- 5) Yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu barang *fixed asset* atau kendaraan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan *Back to Back*

Produk penghimpunan dana adalah kegiatan usaha yang dilakukan bank atau lembaga keuangan syariah untuk mencari dana pihak ketiga yang nantinya akan disalurkan oleh pihak bank atau lembaga keuangan syariah dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi. Produk penghimpunan dana atau produk simpanan pada lembaga keuangan syariah dapat berbentuk tabungan, deposito, dan giro. Produk simpanan pada lembaga keuangan syariah dijalankan berdasarkan akad *wadiah*, *mudharabah*, atau akad yang lainnya sesuai prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan yang telah disepakati.

Adapun produk penghimpunan dana adalah rekening tabungan, yaitu produk simpanan berupa tabungan dari nasabah yang penyetoran dan penarikannya dapat dilakukan kapan saja tanpa ada jangka waktu tertentu yang disepakati.

Selain itu, produk penghimpunan dana yang ditawarkan oleh bank atau lembaga keuangan adalah deposito. Pada lembaga keuangan syariah disebut dengan deposito syariah atau biasa dikenal dengan deposito *mudharabah*. Yang dimaksud dengan deposito syariah yaitu produk yang ditawarkan untuk tujuan investasi dalam bentuk surat-surat berharga yang dijalankan berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Adapun disebut sebagai deposito *mudharabah* karena deposito syariah dijalankan sesuai dengan prinsip *mudharabah*, yaitu dimana nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan pihak lembaga keuangan syariah sebagai pengelola dana (*mudharib*).

KSPPS Bina Niaga Utama sebagai lembaga keuangan syariah menawarkan produk simpanan tersebut kepada anggota-anggotanya

dalam bentuk tabungan dan deposito berjangka. Tabungan yang tersedia di KSPPS Binama yaitu berupa Simpanan Sukarela (Sirela), tabungan persiapan qurban (Tasaqur), tabungan arisan berhadiah (Tarbiah), tabungan persiapan haji dan umrah (Thawwaf), dan Simpanan Pembiayaan (Simapan). Sedangkan pada deposito tersedia Simpanan Sukarela Berjangka (Sisuka).

Selain produk simpanan, KSPPS Bina Niaga Utama Semarang menawarkan beberapa produk pembiayaan diantaranya adalah pembiayaan dengan menjadikan produk simpanan sebagai agunan atau jaminan pembiayaan. Pembiayaan tersebut disebut dengan *Back to Back*, yaitu pembiayaan yang menjadikan simpanan sebagai jaminan.

Berikut ini adalah beberapa ketentuan pembiayaan *Back to Back* pada KSPPS Bina Niaga Utama Semarang:

1. Ketentuan margin *Back to Back* untuk pembiayaan reguler:
 - a. Pembiayaan dengan jaminan simpanan atas nama sendiri dikenakan margin minimal sebesar 0,9% Flat.
 - b. Pembiayaan dengan jaminan simpanan atas nama orang lain dikenakan margin minimal sebesar 1,1%.
2. Ketentuan margin *Back to Back* untuk pembiayaan Musiman:
 - a. Pembiayaan dengan jaminan simpanan atas nama sendiri dikenakan margin minimal sebesar 1,5% efektif.
 - b. Pembiayaan dengan nama jaminan simpanan atas nama orang lain dikenakan margin minimal sebesar 1,7% efektif.
3. Plafon pembiayaan, yaitu maksimal 90% dari total simpanan atau deposito yang menjadi jaminan pembiayaannya.
4. Diberlakukannya sistem blokir.

Dalam pelaksanaan dan penerapannya, pembiayaan *Back to Back* menggunakan prinsip akad *murabahah* dan bukan merupakan jenis produk pembiayaan. Pembiayaan ini disamakan dengan pembiayaan

lainnya di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang, yang membedakan adalah jenis jaminan yang digunakan pada pembiayaan.

Adapun jenis simpanan dan tabungan yang dapat dijadikan jaminan pada KSPPS Bina Niaga Utama Semarang, yaitu Tabungan Simpanan Sukarela (Sirela), Tabungan Arisan Berhadiah (Tarbiah), dan Simpanan Sukarela Berjangka (Sisuka). Sesuai dengan yang disebutkan di atas bahwa tabungan dan simpanan yang dapat dijadikan pembiayaan memiliki plafon pembiayaan senilai 90% dari total simpanan atau tabungan.

Beberapa prosedur pembiayaan *murabahah* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang yaitu:³³

1. Permohonan Pembiayaan

- a. Layanan mitra memberikan penjelasan mengenai produk pembiayaan kepada anggota (brosur dan lisan).
- b. Anggota mengisi formulir permohonan pembiayaan beserta kelengkapannya.
- c. Layanan mitra menerima dan memeriksa kelengkapan beserta persyaratan/
- d. Apabila masih ada kekurangan persyaratan, layanan mitra menyampaikan kelengkapan dapat diserahkan kepada petugas survey.
- e. Layanan mitra mengklarifikasi dan menegaskan kembali pembiayaan yang telah dipilih oleh anggota.
- f. Layanan mitra memberikan berkas pengajuan pembiayaan pada pihak yang berwenang untuk dilakukan pencatatan.
- g. Sebelum diserahkan kepada kabag marketing, terlebih dahulu berkas akan dicatat oleh bagian *support data*.
- h. Kepala cabang menerima berkas permohonan pembiayaan dan melakukan cek berkas.

³³ SOP Prosedur Pembiayaan KSPPS Binama

- i. Diserahkan kepada *Account Officer* yang ditunjuk untuk dianalisa dan dilakukan survey.
 - j. Jika dari analisa awal diputuskan diterima, maka AO melakukan survey.
 - k. Jika dari analisa awal diputuskan ditolak, maka AO membuat rekomendasi penolakan dan kemudian akan diserahkan kepada admin untuk dibuatkan surat tolak.
2. Analisa Pembiayaan
- a. Proses inisiasi, yaitu analisa awal untuk penentuan calon debitur yang potensial.
 - b. Proses kunjungan/survey.
 - c. Persiapan analisa, yaitu pengumpulan informasi untuk persiapan analisa, baik yang bersifat umum maupun data yang bersifat khusus.
 - d. Analisa setiap aspek calon debitur, seperti aspek yuridis, pemasaran, teknis, dan jaminan.
 - e. Analisa kualitatif, yaitu menenankan kepada aspek kemauan membayar dari anggota. Hal ini mencakup karakter dan komitmen dari anggota.
 - f. Analisa kuantitatif, yaitu menilai kemampuan membayar dari anggota.
 - g. Membuat rekomendasi pembiayaan.
3. Analisa Jaminan
- a. Setelah melakukan pengecekan terhadap kelengkapan syarat administrasi, berkas pembiayaan diserahkan kepada AO untuk dilakukan survey, analisa, dan pengecekan jaminan.
 - b. AO meneliti dan mempelajari kelengkapan serta keabsahan dokumen jaminan yang diserahkan oleh anggota pembiayaan.
 - c. AO melakukan kunjungan lapangan untuk mengetahui dan menilai fisik agunan.

- d. Dibuat berita acara pemeriksaan/penilaian agunan yang merupakan lampiran dan laporan kunjungan dan harus ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
 - e. AO melakukan penilaian batas jaminan, dasar penilaian secara umum dari harga buku dan harga pasar.
 - f. Pengikatan jaminan pembiayaan.
 - g. Penguasaan atas jaminan pembiayaan.
 - h. Pemberian *Personal Guarantee*.
4. Realisasi Pembiayaan
- a. AO menyerahkan berkas hasil survey, dan dokumen-dokumen pembiayaan kepada komite pembiayaan.
 - b. Komite pembiayaan mengadakan rapat untuk menentukan apakah pengajuan pembiayaan disetujui atau ditolak berdasarkan hasil survey dan analisa pembiayaan.
 - c. Membubuhkan tanda tangan pada lembar persetujuan dan pemutusan pembiayaan.
 - d. Jika ditolak, maka akan dibuatkan surat tolak kepada pemohon pembiayaan.
 - e. Jika disetujui, maka dibuatkan nota pencairan uang dan dijadwalkan pencairannya.
 - f. Admin membuatkan akad pembiayaan, SP3, akad *wakalah*, dan melengkapi berkas kebutuhan pencairan pembiayaan, kemudian menghubungi anggota yang disetujui pembiayaannya.
 - g. Anggota membaca SP3 dan menyetujui persyaratan yang telah ditetapkan dengan membubuhkan tanda tangan.
 - h. Anggota pembiayaan menyerahkan jaminan dan melengkapi persyaratan penerimaan jaminan.

Untuk melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan di atas, beberapa persyaratan yang harus dilampirkan oleh anggota yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi kartu identitas suami dan istri sebanyak 3 lembar.
2. Fotokopi KK
3. Rekening pembayaran listrik, telepon, PAM
4. Fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir
5. Slip gaji 3 bulan terakhir

Selanjutnya dalam pembiayaan *Back to Back*, jaminan yang diperiksa dan dianalisa oleh AO berupa simpanan yang dijadikan agunan, seperti tabungan Simpanan Sukarela (Sirela), Tabungan Arisan Berhadiah (Tarbiah), dan Simpanan Sukarela Berjangka (Sisuka).

Akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to Back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang pada praktiknya sudah diterapkan. Mekanisme pembiayaan *murabahah* dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Akad *murabahah* digunakan untuk memfasilitasi anggota dalam melakukan pemenuhan kebutuhannya seperti: barang modal kerja, kepemilikan tanah, kepemilikan kendaraan bermotor, serba-serbi dan griya idaman.
- b. Pada produk tertentu, seperti kepemilikan kendaraan bermotor, kepemilikan rumah, dan griya idaman. Maka harus ada uang muka terlebih dahulu sesuai dengan syarat dan kesepakatan.
- c. Pelaksanaan akad *murabahah* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang boleh menunjuk bagian pembiayaan untuk menjadi *supplier* atas barang yang dibeli oleh anggota.
- d. KSPPS Bina Niaga Utama Semarang dapat menggunakan akad *wakalah*, sehingga pembelian diwakilkan kepada anggota.
- e. KSPPS Bina Niaga Utama memberlakukan jaminan dari anggota yang melakukan pembiayaan, yakni pada pembiayaan *back to back* jaminan yang digunakan adalah tabungan Sirela, Tarbiah, dan Sisuka.

- f. Harga jual ditentukan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran.
- g. Jika anggota ingin melakukan pelunasan kewajibannya, KSPPS Bina Niaga Utama Semarang tidak memberlakukan penalti dan yang dibayar hanya biaya pokok sebesar sisa angsuran yang akan dilunasi.

Berikut adalah penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to Back* di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Bina Niaga Utama Semarang:



Secara teori, *murabahah* diartikan sebagai jual beli barang dengan harga perolehan ditambah harga tambahan sebagai margin yang telah disepakati para pihak. Dalam hal ini KSPPS Bina Niaga Utama Semarang

telah memenuhi dari akad *murabahah* yaitu menjual dengan harga asal dengan tambahan margin keuntungan yang telah disepakati para pihak.

Dalam penerapannya, KSPPS Bina Niaga Utama Semarang belum sepenuhnya melaksanakan akad *murabahah*, misalnya dalam pembelian barang yang seharusnya pihak KSPPS Bina Niaga Utama Semarang membelikan barang yang dibutuhkan anggota atau menunjuk bagian pembiayaan untuk menjadi *supplier* atas barang yang dibutuhkan anggota. Namun dalam praktiknya, KSPPS Bina Niaga Utama Semarang sering mewakili pembelian barang tersebut kepada anggota. Dalam hal ini KSPPS Bina Niaga Utama Semarang memberikan kuasa pembelian kepada anggota, yakni dengan akad *wakalah*. Akad *wakalah* yang dimaksud yaitu sebagai berikut:

1. Setelah proses pembukaan akad terpenuhi, KSPPS Bina Niaga Utama meminta kepada anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan sesuai akad yang disepakati.
2. Kemudian anggota membelanjakan atau menggunakan dananya ke developer. Di developer anggota akan menerima dokumen berkenaan dengan yang telah ia beli.
3. Setelah menerima dokumen tersebut, anggota ke KSPPS Bina Niaga Utama untuk melakukan perjanjian akad.
4. Setelah akad disepakati oleh para pihak, maka anggota membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan kesepakatan perjanjian akad.

B. Upaya yang Dilakukan Apabila Terjadi Pembiayaan Bermasalah

Pada pembiayaan *Back to Back* apabila terjadi pembiayaan bermasalah atau terjadi wanprestasi, yang dilakukan oleh KSPPS Bina Niaga Utama adalah:

1. Pada saat pencairan pembiayaan, anggota wajib mengisi:
 - a. Surat kuasa menjaminkan dari pemilik rekening jaminan yang menyatakan izin penggunaan jaminannya (jika jaminan bukan atas nama sendiri)
 - b. Surat kuasa bahwa jika terjadi wanprestasi tidak melakukan pembayaran angsuran 2 kali, maka bersedia melakukan pelunasan dengan menggunakan jaminan tabungan atau depositonya yang ditandatangani pemilik rekening.
2. Sesuai dengan yang dijelaskan pada poin di atas, jika terjadi tunggakan pembayaran selama 2 kali angsuran, maka simpanan atau deposito yang menjadi jaminan digunakan untuk pembayaran.

Dengan adanya surat kuasa yang ditandatangani oleh pemilik rekening, maka KSPPS Bina Niaga Utama mempunyai hak atas kepemilikan sementara tabungan atau deposito yang dijaminkan selama masa pembiayaan. Dengan demikian, apabila anggota selaku pemilik jaminan mengalami gagal bayar atau wanprestasi maka KSPPS Bina Niaga Utama dapat melakukan pencairan atas tabungan atau deposito tersebut. KSPPS Bina Niaga Utama dalam hal ini mempunyai hak atas pengambilan pelunasan pembiayaan, maksudnya pengambilan pencairan dilakukan berdasarkan jumlah yang menjadi haknya dan selebihnya adalah hak anggota pembiayaan dan harus dikembalikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan *Back to Back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to Back* pada dasarnya sudah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara umum. Hal ini terbukti dengan terpenuhinya syarat dan rukun yang berlaku dalam akad *murabahah*. Selain itu, terbukti juga bahwa pembiayaan *Back to Back* dilakukan dengan akad *murabahah*, yaitu jual beli dengan harga asal dan tambahan margin keuntungan sesuai kesepakatan antara anggota dan koperasi. Selanjutnya pembayaran pembiayaan dilakukan dengan angsuran dan dalam jangka waktu yang disepakati para pihak.
2. Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan *Back to Back* dilakukan dengan upaya pencairan jaminan tabungan atau deposito yang dimiliki oleh anggota apabila anggota mengalami tunggakan 2 kali angsuran. Hal ini dilakukan karena adanya kesepakatan pada awal akad perjanjian yaitu:
 - a. Surat kuasa menjaminkan dari pemilik rekening jaminan yang menyatakan ijin penggunaan jaminannya (jika jaminan bukan atas nama sendiri)
 - b. Surat kuasa bahwa jika terjadi wanprestasi tidak melakukan pembayaran angsuran 2 kali, maka bersedia melakukan pelunasan dengan menggunakan jaminan tabungan atau depositonya yang ditandatangani pemilik rekening.

B. Saran

Melihat uraian pembahasan dan kesimpulan tentang implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan *Back to Back* di KSPPS Bina Niaga Utama Semarang, dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Meskipun dalam penerapannya pembiayaan *Back to Back* dengan prinsip akad *murabahah* telah dilaksanakan dengan baik, akan tetapi penyempurnaan penerapan akad *murabahah* berdasarkan kaidah dan ketentuan yang berlaku masih tetap diharapkan.
2. Kepada pihak manajemen KSPPS Bina Niaga Utama dan khususnya KSPPS Bina Niaga Utama Semarang diharapkan agar selalu melakukan inovasi terhadap produk-produk agar tercipta produk unggulan yang mampu bersaing dengan lembaga keuangan lainnya.
3. Kepada semua karyawan dan staf agar senantiasa menjaga komitmen terhadap prinsip syariah dalam mengembangkan KSPPS Bina Niaga Utama.
4. KSPPS Bina Niaga Utama Semarang ke depannya agar lebih inovatif dan kreatif dalam menghadapi persaingan dengan lembaga keuangan yang lain.

C. Penutup

Demikian Tugas Akhir ini, segala puji bagi Allah dengan kemudahan yang telah diberikan sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan oleh penulis. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak bagi kesempurnaan penelitian ini. Dan semoga penelitian ini bisa memberi manfaat khususnya bagi penulis dan bagi para pembaca pada umumnya. Aamiin.

DARTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Asiyah, Binti Nur. *Manajemen pembiayaan Bank Syariah*. 2014. Yogyakarta: Teras.
- At-Thabrani. *Al-Mu'jam Al-Ausath*. Diakses dari <https://sunnah.one/> pada tanggal 2 juni 2020 Pukul
- At-Tirmidzi. *Sunan At-Tirmidzi*. Diakses dari <https://sunnah.one/> pada tanggal 2 Juni 2020 Pukul 17.30.
- Buchori , Nur Syamsudin. 2012. *Koperasi Syariah Teori dan Praktik*. Tangerang Selatan: Pustaka AuFa Media.
- Bukhari, Imam. *Shahih Al-Bukhari Jilid III*. Semarang: Toha Putra.
- Company Profile KSPPS Binama.
- Djamil, Fatturahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang tabungan.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Deposito.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/2000 tentang *Murabahah*.
- Ghozali, Djoni S., dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ilmi, Makhalul. 2002. *Teori dan Praktek Mikro Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Katalog KSPPS Binama
- Kementrian Agama Republik Indonesia. 2014. *Al-Qur'anul Karim dan terjemah Al-Ma'wa*. Surakarta: Ziyad Books.

- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. 2005. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Qudama, Ibn. *Al-Mughini Jilid V*. 1981. Riyadh: Maktabat al-Riyadh al-Haditsah.
- Soemitra , Andri. 2016. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Edisi II*. Jakarta: Kencana.
- Suwiknyo, Dwi. 2010. *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Umam, Khotibul. 2016. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Wiroso. 2005. *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta: Grasindo.
- Yaya, Rizal, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahim. 2014. *Akuntansi Perbankan Syari'ah Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat.

LAMPIRAN

binama <small>koperasi syariah</small>		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Permohonan pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: III/KJKS BINAMA/SOP/300.01	Halaman	: 1 dari 3
<p>1. TUJUAN Menstandarisasikan prosedur pengajuan pembiayaan di KJKS BINAMA</p> <p>2. RUANG LINGKUP Proses pemberian informasi kepada calon anggota pembiayaan sampai dengan penyerahan berkas lengkap pembiayaan kepada layanan mitra atau Account Officer</p> <p>3. REFERENSI 3.1. UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian 3.2. Kepmenkop No. 91 tahun 2004 Tentang Petunjuk Pelaksanaan KJKS 3.3. PSAK 101-111 3.4. Standar Operasional KJKS BINAMA 3.5. Standar Mutu KJKS BINAMA</p> <p>4. DEFINISI/TERMINOLOGI 4.1. Anggota Pembiayaan : Adalah anggota KJKS BINAMA yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan baik untuk modal kerja, konsumtif, dll dengan akad pembiayaan yang berlaku di KJKS BINAMA 4.2. Layanan Mitra : Adalah setiap kegiatan yang diperuntukkan atau ditujukan untuk memberikan kepuasan melalui pelayanan yang diberikan kepada anggota secara memuaskan. Pelayanan yang diberikan termasuk menerima keluhan/ masalah yang dihadapi 4.3. Account Officer : Staf KJKS yang bertugas melakukan survey pembiayaan, merekomendasi, dan komite pembiayaan 4.4. Kabag Marketing : Adalah bagian yang bertanggung jawab langsung kepada kepala cabang dengan ruang lingkup pekerjaan bidang marketing baik pembiayaan dan pendanaan. 4.5. Kepala Cabang : Adalah Pejabat yang bertanggung jawab atas pengelolaan, monitoring dan pengembangan kegiatan dibidang pendanaan simpanan maupun pembiayaan dan pelayanan sesuai pedoman syariah yang berlaku</p> <p>5. PELAKSANA 5.1. Staf Marketing 5.2. Layanan Mitra 5.3. Kabag Marketing 5.4. Kepala Cabang</p> <p>6 LAMPIRAN 6.1. Brosur Pembiayaan KJKS 6.2. Form Permohonan Pembiayaan (BNM/F/PYD/1)</p>			
Disiapkan oleh		Direview oleh	
Nama	:	Nama	:
Tanggal	:	Tanggal	:
Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:
Disetujui oleh		Disetujui oleh	
Nama	:	Nama	:
Tanggal	:	Tanggal	:
Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:

binama <small>koperasi syariah</small>		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Permohonan pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: III/KJKS BINAMA/SOP/300.01	Halaman	: 2 dari 3
Aktifitas	PIC	Uraian Aktifitas	Dokumen / Catatan
	<p>Layanan Mitra</p> <p>Anggota</p> <p>Layanan Mitra</p> <p>Layanan Mitra</p> <p>Layanan Mitra</p> <p>Layanan Mitra</p> <p>Layanan Mitra</p> <p>Support Data/ Admin</p>	<p>1. Layanan mitra memberikan penjelasan mengenai produk pembiayaan kepada anggota (brosur & lisan)</p> <p>2. Anggota mengisi formulir permohonan pembiayaan beserta kelengkapannya</p> <p>3. Layanan menerima permohonan dan memeriksa kelengkapan pengisian beserta persyaratannya</p> <p>4. Apabila masih ada kekurangan persyaratan, layanan mitra menyampaikan kelengkapan dapat diserahkan kepada petugas survey</p> <p>5. Layanan mitra mengklarifikasi dan menegaskan kembali pembiayaan yang telah dipilih oleh anggota</p> <p>6. Layanan mitra menyerahkan berkas permohonan pembiayaan kepada support pembiayaan/ pejabat berwenang untuk dilakukan pencatatan</p> <p>7. Administrasi Marketing/ Support Data melakukan pencatatan berkas masuk sebelum diserahkan kepada kabag marketing</p>	<p>- Lisan - Brosur Pembiayaan</p> <p>- Form Permohonan Pembiayaan</p> <p>- Form Permohonan Pembiayaan (berserta persyaratan pembiayaan)</p>

binama koperasi syariah		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Permohonan pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: III/KJKS BINAMA/SOP/300.01	Halaman	: 3 dari 3

Aktifitas	PIC	Uraian Aktifitas	Dokumen / Catatan
	Kabag Marketing/ Kepala Cabang Kabag Marketing/ Kepala Cabang AO AO AO AO	8. Kabag marketing/ kepala cabang menerima berkas permohonan pembiayaan dan melakukan cek berkas 9. Diserahkan kepada AO yang ditunjuk untuk dianalisa dan dilakukan survey AO melakukan analisa awal pada berkas permohonan pembiayaan yang diterima 10. Jika dari analisa awal diputuskan diterima, maka AO melakukan survey 11. Jika dari analisa awal diputuskan di tolak, maka AO membuat rekomendasi penolakan 12. AO menyerahkan berkas kepada Support Data/ Admin untuk dibuatkan surat tolak	- Form Permohonan Pembiayaan (berserta persyaratan pembiayaan) - Form Permohonan Pembiayaan (berserta persyaratan pembiayaan) - Form Permohonan Pembiayaan (berserta persyaratan pembiayaan) - Form Permohonan Pembiayaan (berserta persyaratan pembiayaan) - Form Rekomendasi Pembiayaan - Form Permohonan Pembiayaan (berserta persyaratan pembiayaan) - Form Rekomendasi Pembiayaan

binama koperasi syariah		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Analisa Pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: III/KJKS BINAMA/SOP/300.02	Halaman	: 1 dari 2

1. TUJUAN
Standarisasi pelaksanaan teknis proses analisa pembiayaan di KJKS BINAMA

2. RUANG LINGKUP
Proses persiapan kegiatan dari mulai mendapatkan tugas analisa/ informasi tentang peluang pembiayaan sampai dengan persiapan berkas analisa ke komite pembiayaan

3. REFERENSI
3.1. UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
3.2. Kepmenkop No. 91 Tahun 2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan KJKS
3.3. Standar Operasional KJKS BINAMA

4. DEFINISI/TERMINOLOGI

4.1 Anggota Pembiayaan : Adalah anggota KJKS BINAMA yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan baik untuk modal kerja, konsumtif, dll dengan akad pembiayaan yang berlaku di KJKS BINAMA

4.2 Account Officer : Adalah petugas yang bertanggungjawab terhadap proses analisa pembiayaan, mulai dari survey, rekomendasi, dan komite pembiayaan

4.3. Kepala Cabang : Adalah Pejabat yang bertanggung jawab atas pengelolaan, monitoring dan pengembangan kegiatan dibidang pendanaan simpanan maupun pembiayaan dan pelayanan sesuai pedoman syariah yang berlaku

4.4 Ka.Bag. Marketing : Adalah bagian yang bertanggung jawab langsung kepada kepala cabang dengan ruang lingkup pekerjaan bidang marketing baik pembiayaan dan pendanaan.

5. PELAKSANA
5.1. Account Officer

6. LAMPIRAN

6.1. Form Permohonan Pembiayaan (BNM/F/PYD/1)
6.2. Form Denah Lokasi (BNM/F/PYD/3)
6.3. Form Survey (BNM/F/PYD/7)
6.4. Form Persetujuan suami istri (BNM/F/PYD/4)
6.5. Form Berita Acara Penelitian Jaminan (BNM/F/PYD/5-6)
6.6. Form Rekomendasi Pembiayaan (BNM/F/PYD/8)

Disiapkan oleh		Direview oleh		Disetujui oleh	
Nama	:	Nama	:	Nama	:
Tanggal	:	Tanggal	:	Tanggal	:
Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:

binama koperasi syariah		Prosedur Mutu	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Analisa Pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: II/KJKS BINAMA/SOP/300.02	Halaman	: 2 dari 2

Aktifitas	PIC	Uraian Aktifitas	Dokumen / Catatan
	Account Officer	1 Proses Inisiasi Merupakan analisa awal untuk penentuan calon debitur yang potensial .	- Permohonan pembiayaan - Data Base Program IBA
1	Account Officer	2 Proses Solisitasi / Kunjungan Usaha/ Survey	- Permohonan pembiayaan
2	Account Officer	3 Persiapan Analisa Pengumpulan informasi untuk persiapan analisa, baik yang bersifat umum (reputasi, data ekonomi proyek dll), maupun data yang bersifat khusus (yuridis, keuangan, teknis manajemen dll)	- 1 bendel Form survey - Lampiran -lampiran hasil survey
3	Account Officer	4 Analisa setiap aspek . Setelah mengetahui titik kritis, maka analisa dapat dilanjutkan ke setiap aspek calon debitur seperti aspek : -Aspek Yuridis -Aspek Pemasaran -Aspek teknis -Aspek Jaminan	- 1 bendel Form survey - Lampiran -lampiran hasil survey
4	Account Officer	5 Analisa Kualitatif Analisa kualitatif menekankan kepada aspek kemauan membayar dari mitra. Hal ini mencakup karakter/watak dan komitmen dari mitra KJKS	- 1 bendel Form survey - Lampiran -lampiran hasil survey
5	Account Officer	6 Analisa Kuantitatif Merupakan analisa untuk menilai kemampuan membayar dari calon debitur.	- 1 bendel Form survey - Lampiran -lampiran hasil survey
6	Account Officer	7 Membuat rekomendasi pembiayaan	- 1 bendel Form survey - Lampiran -lampiran hasil survey - Form Rekomendasi
7	Account Officer		

binama koperasi syariah		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Analisa Jaminan Pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: II/KJKS BINAMA/SOP/300.03	Halaman	: 1 dari 2

- TUJUAN**
Standardisasi pelaksanaan teknis proses analisa jaminan pembiayaan di KJKS BINAMA
- RUANG LINGKUP**
Proses kegiatan mulai dari pemenuhan kelengkapan dokumen pembiayaan sampai penyerahan dan pengikatan agunan
- REFERENSI**
 - UU No 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
 - Kepmenkop No: 91 Tahun 2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan KJKS
 - Standar Operasional KJKS BINAMA
- DEFINISI/TERMINOLOGI**
 - Anggota Pembiayaan : Adalah anggota KJKS BINAMA yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan baik untuk modal kerja, konsumtif, dll dengan akad pembiayaan yang berlaku di KJKS BINAMA
 - Kabag. Marketing : Adalah bagian yang bertanggung jawab langsung kepada kepala cabang dengan ruang lingkup pekerjaan bidang marketing baik pembiayaan dan pendanaan.
 - Account Officer : Adalah petugas yang bertanggungjawab terhadap proses analisa pembiayaan, mulai dari survey, rekomendasi, dan komite pembiayaan
 - Kepala Cabang : Adalah Pejabat yang bertanggung jawab atas pengelolaan, monitoring dan pengembangan kegiatan dibidang pendanaan simpanan maupun pembiayaan dan pelayanan sesuai pedoman syariah yang berlaku
- PELAKSANA**
 - Account Officer
 - Kabag Marketing
 - Kepala Cabang
- LAMPIRAN**
 - Form hasil Survey (BNM/F/PYD/7)
 - Form Berita Acara Pemeriksaan Jaminan (BNM/F/PYD/5-6)

Disiapkan oleh		Direview oleh		Disetujui oleh	
Nama	:	Nama	:	Nama	:
Tanggal	:	Tanggal	:	Tanggal	:
Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:

Aktifitas		PIC	Uraian Aktifitas	Dokumen / Catatan
		Support Pembiayaan	1. Setelah melakukan pengecekan terhadap kelengkapan syarat administrasi, berkas pembiayaan diserahkan kepada AO, untuk dilakukan survey, analisa dan pengecekan fisik jaminan.	- Berkas pembiayaan
		Account Officer	2. AO meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/ keabsahan dokumen jaminan yang diserahkan oleh calon anggota pembiayaan	- Berkas pembiayaan
		Account Officer	3. AO melakukan kunjungan lapangan (<i>on the spot</i>) untuk mengetahui dan menilai fisik agunan,	- Berkas pembiayaan
		Account Officer	4. Dibuat berita acara pemeriksaan/penilaian agunan yang merupakan lampiran dari laporan kunjungan dan harus ditandatangani oleh pejabat yang berwenang	- Berita Acara Pemeriksaan Jaminan
		Account Officer	5. AO melakukan penilaian batas jaminan. Dasar penilaian secara umum adalah : Harga Buku dan Harga Pasar	- Berita Acara Pemeriksaan Jaminan
		Adm Pembiayaan & Notaris	6. Pengikatan jaminan pembiayaan (<i>Optional</i>) Atas jaminan pembiayaan yang diterima harus dilakukan pengikatan, pengikatan dilakukan setelah akad pembiayaan ditandatangani, mengingat pengikatan jaminan pembiayaan adalah perjanjian tambahan dari akad pembiayaan.	- Berkas Jaminan
		Adm Pembiayaan	7. Penguasaan atas jaminan pembiayaan Untuk barang yang tidak diikat secara Hak tanggungan & Fiducia, maka penguasaan atas jaminan pembiayaan dilakukan dengan cara penguasaan dokumen jaminan pembiayaan/penguasaan fisik jaminan pembiayaan	- Berkas Jaminan
		Kabag Marketing/ kepala Cabang	8. Pemberian <i>Personal Guarantee/Corporate Guarantee</i>	- Persetujuan komite pembiayaan

Disiapkan oleh		Direview oleh	Disetujui oleh	
Nama	:	Nama	:	Nama
Tanggal	:	Tanggal	:	Tanggal
Tanda Tangan	:	Tanda Tangan	:	Tanda Tangan



PROSEDUR MUTU

Divisi	:	Pembiayaan	Tanggal	:	
Proses	:	Realisasi Pembiayaan	No. Revisi	:	
No. Dokumen	:	II/KJKS BINAMA/SOP/300.05	Halaman	:	1 dari 5

1. TUJUAN

Menstandarisasikan pelaksanaan proses realisasi pembiayaan

2. RUANG LINGKUP

Proses data lengkap pembiayaan masuk ke komite pembiayaan sampai dengan proses pencairan pembiayaan oleh Anggota.

3. REFERENSI

- 3.1. UU No 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
- 3.2. Kepmenkop No. 91 Tahun 2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan KJKS
- 3.3. Standar Operasional KJKS BINAMA

4. DEFINISI/TERMINOLOGI

- 4.1. Anggota Pembiayaan : Adalah anggota KJKS BINAMA yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan baik untuk modal kerja, konsumtif, dll dengan akad pembiayaan yang berlaku di KJKS BINAMA
- 4.2. Komite Pembiayaan : Adalah suatu lembaga yang berwenang untuk memberikan persetujuan suatu permohonan fasilitas pembiayaan dari calon Anggota
- 4.3. Kepala Cabang : Adalah Pejabat yang bertanggung jawab atas pengelolaan, monitoring dan pengembangan kegiatan dibidang pendanaan simpanan maupun pembiayaan dan pelayanan sesuai pedoman syariah yang berlaku
- 4.4. Kepala Bagian Marketing : Kepala bagian di KJKS yang mengurus masalah marketing KJKS baik yang berupa marketing pendanaan dan juga marketing untuk masalah pembiayaan yang berwenang untuk menyetujui proses dari pembiayaan yang diajukan oleh anggota pembiayaan
- 4.5. Administrasi Pembiayaan : Staf administrasi yang mengurus semua proses pembiayaan yang sudah memenuhi persyaratan administrasi, untuk selanjutnya akan di proses melalui komite pembiayaan. Staf ini juga memproses masalah pembayaran pembiayaan sampai dengan pelunasan dan pengambilan jaminan.
- 4.6. Teller : Adalah petugas yang menangani penerimaan maupun pembayaran transaksi uang tunai maupun non tunai yang dilakukan oleh anggota

5. PELAKSANA

- 5.1. Administrasi Pembiayaan
- 5.2. Kepala Bagian Marketing
- 5.3. Kepala Cabang
- 5.4. Komite Pembiayaan
- 5.5. Pembukuan/ Pejabat berwenang

binama koperasi syariah		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Realisasi Pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: II/KJKS BINAMA/SOP/300.05	Halaman	: 2 dari 5
<p>6. LAMPIRAN</p> <p>6.1. Permohonan Pembiayaan (BNM/F/PYD/1) 6.2. Berita Acara Penelitian Jaminan (BNM/F/PYD/5-6) 6.3. Surat Persetujuan suami istri (BNM/F/PYD/4) 6.4. Surat Kuasa Menjual (BNM/F/PYD/11) 6.5. Surat Kuasa Menjaminkan (BNM/F/PYD/10) 6.6. Surat Kuasa Debet Rekening (BNM/F/SIMP/19) 6.7. Form Permohonan Pemindahbukuan pembiayaan (BNM/PMBK/ACC/43) 6.8. Aplikasi Asuransi Pembiayaan (BNM/F/PYD/14) 6.9. Tanda Terima & Pengambilan Jaminan (BNM/F/PYD/14) 6.10. 1 Bendel lembar rekomendasi pembiayaan yang terdiri dari : a. Checklist b. Pemutusan pembiayaan c. Rekomendasi pembiayaan d. Denah lokasi e. Foto usaha, foto Jaminan, dan foto asset</p>			
Disiapkan oleh		Direview oleh	
Nama :		Nama :	
Tanggal :		Tanggal :	
Tanda Tangan :		Tanda Tangan :	
Disetujui oleh			
Nama :		Nama :	
Tanggal :		Tanggal :	
Tanda Tangan :		Tanda Tangan :	

binama koperasi syariah		PROSEDUR MUTU	
Divisi	: Pembiayaan	Tanggal	:
Proses	: Realisasi Pembiayaan	No. Revisi	:
No. Dokumen	: II/KJKS BINAMA/SOP/300.05	Halaman	: 3 dari 5
Aktifitas	PIC	Uraian Aktifitas	Dokumen / Catatan
	<p>AO</p> <p>Komite Pembiayaan</p> <p>Komite Pembiayaan</p> <p>Support Pembiayaan</p> <p>Komite Pembiayaan</p> <p>Support Pembiayaan</p> <p>Anggota</p> <p>Layanan Mitra & Anggota</p>	<p>1. AO menyerahkan berkas hasil survey, dan dokumen-dokumen pembiayaan kepada komite pembiayaan</p> <p>2. Komite pembiayaan mengadakan rapat untuk menentukan apakah pengajuan pembiayaan disetujui apa ditolak berdasarkan hasil survey dan analisa pembiayaan calon anggota</p> <p>3. Membubuhkan tanda tangan pada form persetujuan dan pemutusan pembiayaan</p> <p>4. Jika ditolak, maka support pembiayaan membuat surat tolak kepada pemohon pembiayaan</p> <p>5. Jika disetujui, maka dibuatlah nota pencairan uang dan dijadwalkan untuk pencairannya</p> <p>6. Support Pembiayaan membuat akad, SP3, dan akad wakalah dan melengkapi berkas kebutuhan pencairan pembiayaan, kemudian menghubungi calon mitra yang disetujui pembiayaannya</p> <p>7. Anggota membaca SP3 dan menyetujui persyaratan yang telah ditetapkan dengan membubuhkan tanda tangan SP3</p> <p>8. Anggota pembiayaan menyerahkan jaminan dan melengkapi persyaratan penerimaan jaminan (sesuai dengan SOP penerimaan jaminan)</p>	<p>- Berita Acara Survey - Seluruh Dokumen Pembiayaan</p> <p>- Form persetujuan komite pembiayaan</p> <p>- Form persetujuan komite pembiayaan</p> <p>- Surat Tolak</p> <p>- Dokumen Pembiayaan - Nota Pencairan uang</p> <p>- SP3, Akad Pembiayaan, Akad Wakalah - Dokumen Pembiayaan</p> <p>- SP3, Akad Pembiayaan, Akad Wakalah - Dokumen Pembiayaan</p> <p>- Jaminan dan kelengkapannya</p>

KALIWUNGU
Jl. Soekarno Hatta
Karamayonggah, Kaliwungu
Telp: (0294) 3691463 087745439100

WELER
Jl. Mayor Wiliel Square No. 2 Jl. Raya Barat
Telipar: (0294) 643440 081904038169

BITANG
Jl. Prof. Dr. Soedjono No. 10 Jl. Yos Sudarso
Telipar: (0294) 392072 086314233598

UNGGARAN
Ruko Ungaran Center Blok 8
Jl. Lelend Susantoro
Telipar: (0294) 7602317 081540162822

MAGELANG
Ruko Metro Square No. 128
Jl. Insurat Bambang Sogring
Telipar: (0293) 327294 085878380307

KANTOR PUSAT:
Ruko ANDA Kev. 2 Jl. Diponegoro Raya 1
Telipar: (024) 6702792 089510890084

KANTOR PELAYANAN:
SEMARANG - TLOCO-5911
Ruko ANDA Kev. 405-5911
Telipar: (024) 6702790 089510890084

DEKARBANG, NGALYAN
Ruko ANDA Kev. 405-5911 Blok B, 5
Jl. Prof. Dr. Soedjono
Telipar: (024) 76670622

MRANGGEN
Jl. Bandung No. 121 A
Jl. Bandung No. 121 B
Telipar: (024) 76415661 081227241590

www.binamoinvestor.com
@ Binamo Koperasi Syariah
Koperasi syariah binamo

Pilihan	Jangka Waktu				
	12	24	36	48	60
1.000.000	101.000	-	-	-	-
2.000.000	201.000	117.500	-	-	-
3.000.000	301.000	176.500	135.000	-	-
4.000.000	402.000	235.000	180.000	151.500	135.000
5.000.000	502.000	293.500	224.000	190.000	169.000
10.000.000	1.003.000	587.000	448.000	378.000	337.000
20.000.000	2.006.000	1.173.500	895.000	757.000	673.000
30.000.000	3.009.000	1.760.000	1.313.000	1.105.000	980.000
40.000.000	3.973.000	2.306.000	1.751.000	1.473.000	1.306.000
50.000.000	4.965.000	2.882.000	2.188.000	1.841.000	1.633.000
60.000.000	5.960.000	3.460.000	2.626.000	2.210.000	1.960.000
70.000.000	6.953.000	4.036.000	3.064.000	2.578.000	2.286.000
75.000.000	7.450.000	4.325.000	3.283.000	2.762.500	2.450.000
100.000.000	9.830.000	5.666.000	4.277.000	3.633.000	3.166.000
125.000.000	12.290.000	7.083.000	5.347.000	4.540.000	3.958.000
150.000.000	14.750.000	8.500.000	6.415.000	5.450.000	4.750.000
175.000.000	17.208.000	9.915.000	7.485.000	6.358.000	5.540.000
200.000.000	19.653.000	11.330.000	8.555.000	7.265.000	6.330.000
225.000.000	24.330.000	13.815.000	10.440.000	8.708.000	7.660.000
250.000.000	29.200.000	16.700.000	12.190.000	10.450.000	9.200.000
300.000.000	34.065.000	19.480.000	14.620.000	12.190.000	10.730.000
350.000.000	38.500.000	22.875.000	16.650.000	13.930.000	12.255.000
400.000.000	43.800.000	25.000.000	18.800.000	15.675.000	13.800.000
450.000.000	48.166.000	27.330.000	20.380.000	16.915.000	14.830.000

* Tabel ilustrasi angsuran

Persyaratan

1. FC : KTP Suami Istri, Kartu Keluarga (KK) & Surat Nikah
2. FC : Slip Gaji 3 bulan terakhir
3. Rek. Listrik, Telpom & PAM
4. Mutasi tabungan 6 bulan terakhir
5. FC : Sertifikat PBB tahun terakhir
6. FC : BPKB & STNK motor, bisa asal pendaftaran

Informasi Hubungi

binomni
koperasi syariah

Kantor Pusat:
Ruko ANDA No 7, Jl. Topografi Bayu Semarang
Telp/Fax: (024) 6702792 - 08951088088

Kantor Pelayanan:
SEMARANG, TLOGOWAH
Ruko Sinar Mas, Blok 1
Telp/Fax: (024) 6702793 - 08951088083

SEMARANG - NGALIYAN
Ruko Segitiga Emas Blok B. 5
Jl. Prof. Dr. Hamka
Telp/Fax: (024) 76070322 - 08963719872

MAGELANG
Ruko Metro Square No. D3
Jl. Veteran No. 100, Magelang
Telp/Fax: (0271) 027390 - 08537310507

WELERI
Ruko Metro Square No. 2, Jl. Ruya Barat
Telp/Fax: (024) 043446 - 087755439100

MRANGGEN
Ruko Metro Square No. 131 A
Keb. Mangrove, Kab. Demak
Telp/Fax: (024) 76415600 - 08122724190

KALIWUNGU
Jl. Sekeloa Harta, Kawangdipah, Kaluwungu
Telp/Fax: (0294) 3691465 - 08774949100

BATANG
Sudiro No. 11, Yos. Sudiro
Telp/Fax: (0351) 392074 - 08931423308

UNGSARAN
Ruko Uniran Center Blok. 8
Jl. Letend Supriatno, Ungaran
Telp/Fax: (024) 76902517 - 081542162622

Media Sosial:
@binomni_kopriasyariah

INVESTASI UNTUK MASA DEPAN

Dengan menabung di Koperasi Syariah BINAMA

- ➔ Sesuai prinsip syariah
- ➔ Bagi hasil menarik
- ➔ Layanan pick up service
- ➔ Tanpa biaya Administrasi
- ➔ Hadiah menarik

Syarat dan ketentuan berlaku

Koperasi Syariah BINAMA, membantu rencana keuangan sesuai kebutuhan/Anda dengan produknya:

- SIRELA** Simpanan Suciela Lancar
- TARBIAH** Tabung Aman berhadiah
- TASAQR** Tabung Aman berhadiah
- THAWAF** Tabung Persegi Haji dan Umroh
- SISUKA** Simpanan Suciela Berhadiah

Perhitungan bagi hasil Simpanan
Saldo Simpanan x Pendapatan x Nisbah

Total Dana

Simpanan		Simulasi Bagi Hasil Berdasarkan Data Tahun 2018				Estimasi Nasabah*
Produk	Nisbah	Saldo Simpanan	Total Dana Pendapatan	Estimasi Bagi Hasil	Estimasi Bagi Hasil	Estimasi Nasabah*
Sirela	25	75	1.000.000	14.000.000	3.500	4,20%
Tasakar	25	75	1.000.000	14.000.000	3.500	4,20%
Thawaf	45	55	1.000.000	14.000.000	6.300	7,58%

Simpanan Berjangka		Simulasi Bagi Hasil Berdasarkan Data Tahun 2018				Estimasi Nasabah*
Produk	Nisbah	Saldo Simpanan	Bagi Hasil Minimal/bulan	Bagi Hasil Maksimal/bulan	Bagi Hasil Rata-rata/bulan	Estimasi Nasabah*
3 Bulan	45	55	5.945	6.950	6.667	8,00%
6 Bulan	50	50	6.605	7.223	7.404	8,80%
12 Bulan	55	45	7.265	8.495	8.110	9,78%

**bagi hasil dapat berubah-ubah sewaktu - waktu*



Kepada Yth.
Pengurus Koperasi Syariah BINAMA

**PERMOHONAN KEANGGOTAAN KOPERASI
dan PEMBUKAAN SIMPANAN**

Bismillahir rahmaanir rahiim

Bersama ini saya mengajukan permohonan untuk dicatat sebagai anggota Koperasi Syariah BINAMA dan sekaligus sebagai penyimpan,

Nama Lengkap dan gelar				Laki-laki
Tempat / Tanggal Lahir				Perempuan
Alamat sesuai KTP / SIM	Kecamatan	Kota/Kab		RT/RW
				Kode Pos
Alamat Domisili	Kecamatan	Kota/Kab		RT/RW
				Kode Pos
Alamat Kantor				
No. Telepon	Rumah :	Kantor :	HP :	
Nomor Identitas Diri	KTP :		SIM :	
Nama Ibu Kandung				
NPWP	Ada, nomor :			Tidak Ada

KHUSUS CALON ANGGOTA PERORANGAN

Pekerjaan	Karyawan	Peg. Negeri	TNI/POLRI	Pedagang/Wirausaha
	Manajer	Profesional	Pelajar / Mahasiswa	Lainnya
Status Marital	Lajang	Menikah	Janda	Duda
Pendidikan	SD/SMP	SMA	Akademi/D-3/S1	S2 / S3
Agama	Islam	Kristen / Katholik	Hindu	Budha
Penghasilan per Bulan	< Rp. 1.000.000,-	Rp. 1 - 2 Juta	Rp. 2-3 Juta	Rp. 3-5 Juta
	Rp. 5 - 8 Juta	Rp. 8 - 10 Juta	Rp. 10-15 Juta	> Rp. 15.000.000,-
Rekening yang Dibuka (Pilih yang Sesuai)	Simpanan Pokok	SIRELA	SISUKA	Tabungan Thawaf
	Simpanan Harian	TASAQUR	TARBAH	Simpanan Pembiayaan
Setoran Awal	Rp.		Terbilang :	

KHUSUS PERMOHONAN PEMBUKAAN SISUKA

Nominal Setoran	Rp.	Terbilang :		
Jangka Waktu	3 bulan	6 bulan	12 bulan	
Ketentuan Jatuh Tempo	ARO	Diambil Tunai	Dipindahbukukan ke	
Pembayaran Bagi Hasil	Disetorkan pada rekening SIRELA nomor :, atas nama :			
	Disetorkan pada rekening tabungan di bank, Cabang			
	Nomor rekening :		Atas nama :	

Selanjutnya saya bersedia menaati Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang berlaku di Koperasi Syariah BINAMA yang tertera dibalik permohonan ini

DIISI OLEH PETUGAS

No. Rekening :				No. Anggota :	
Jenis Simpanan :				Setoran Awal : Rp	
Khusus Simpanan SISUKA	Jangka Waktu : bln; dari	s/d			
	Nisbah Bagi Hasil : % ; %				
VALIDASI PETUGAS	Tgl.	Diterima	Disetujui	Approval	

AHLI WARIS

No	Nama Lengkap	Alamat
1		
	Hubungan :	
2		
	Hubungan :	

....., tanggal

Pemohon :

Tanda
Tangan
Cocok

(tanda tangan dan nama terang)

SURAT PERSETUJUAN SUAMI / ISTRI / ORANG TUA / ANAK



Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Pekerjaan :
 Alamat :

Sebagai suami/istri/orang tua/anak *) dengan ini memberikan persetujuan kepada suami/istri/orang tua/anak *) saya :

Nama :
 Pekerjaan :
 Alamat :

Untuk melakukan tindakan-tindakan sebagaimana disebutkan di bawah ini :

1. Mengajukan /mendapat Fasilitas Pembiayaan dari KSPPS BINAMA sebesar dengan jaminan :

➤ Kendaraan

- Jenis :
- Atas nama :
- Merk :
- Type :
- Th Pembuatan :
- No. Pol :
- No. Mesin :
- No. Rangka :
- Warna :

➤ Sertifikat

- Nomer :
- Status Tanah :
- Atas nama :
- Luas :
- Desa :
- Kec :
- Kab :
- Propinsi :
- Lain-lain :

2. Untuk keperluan diatas saya bertanggung jawab atas kelancaran dan resiko pembiayaan hingga lunas.

Demikian Surat Persetujuan ini dibuat dengan sebenarnya dan tidak akan berakhir oleh sebab apapun juga kecuali seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian Pembiayaan tersebut telah lunas seluruhnya.

Yang memberi persetujuan,

(.....)

*) Coret yang tidak perlu
 RNM/E/PV/D/A

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

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

Pemohon	Suami / Istri
(Nama / ttd)	(Nama / ttd)

Lampiran Pengajuan Pembiayaan :	Proses	Tanggal	Petugas	Paraf
1. FC KTP Suami-Istri <input type="checkbox"/> Ada <input type="checkbox"/> Tidak ada	1. Diterima			
2. FC Kartu Keluarga <input type="checkbox"/> Ada <input type="checkbox"/> Tidak ada	2. Survei 1			

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN



No. :

Tgl. :

(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp. Pengajuan : Baru Ulangan Perubahan Take Over
 Jangka Waktu : Reguler Musiman
 Tujuan Penggunaan (dijelaskan) :

DATA PRIBADI ANGGOTA

Nama : Jenis Kelamin : Laki 2 Perempuan
 Tempat/Tgl. Lahir : Status : Belum Menikah Menikah 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 : Pribadi Keluarga Sewa/Kontrak Dinas Lainnya

Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak serumah)

Nama :

Hubungan :

Alamat :

Telp. :

Wilayah :

Kode Pos :

Waktu terbaik untuk menghubungi anda : Dirumah, pukul : Dikantor, pukul :

Alamat Surat :

Wilayah :

Kode Pos :

REFERENSI

Mengetahui KSPPS Binama dari :

 Brosur Teman/saudara

Nama :

Alamat :

 Karyawan

Nama :

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 :

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

1. Nama : Miftah Nur Sa'adah
2. NIM : 1705015026
3. Tempat, Tanggal Lahir : Demak, 04 Juni 1999
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Kewarganegaraan : Indonesia
6. Status : Belum Menikah
7. Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
8. Agama : Islam
9. Alamat : Ndan-dan RT 05 RW 05 Bakalrejo, Guntur,
Demak
10. No. Hp : 089606163583
11. Email : miftahnursa@gmail.com

RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SDN Bakalrejo 1, Lulus Tahun 2010/2011
2. MTs N Karangtengah, Lulus Tahun 2013/2014
3. MA NU Demak, Lulus Tahun 2016/2017

Semarang, 4 Juni 2020



Miftah Nur Sa'adah