

BAB III

PENERAPAN *MARK-UP* PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH BMT “BINA INSAN CENDEKIA” SUMBERREJO BOJONEGORO

A. Gambaran Umum Tentang Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo Bojonegoro

1. Sejarah Singkat Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo Bojonegoro¹

Berdirinya KJKS Bina Insan Cendekia bermula dari program KKU yang diselenggarakan oleh P3M STIE Cendekia Bojonegoro untuk Mahasiswa angkatan 2001/2002. Berdasarkan kebijakan dari P3M STIE Cendekia Bojonegoro, yang ingin lebih memasyarakatkan system keuangan syariah, KKU diselenggarakan dengan mendirikan sebuah BMT yang berkedudukan di Sumberrejo dan akan menjadi cabang dari BMT Insan Cendekia Bojonegoro.

Sumberrejo dipilih sebagai tempat didirikannya BMT karena kebetulan ada mahasiswa STIE angkatan 2001/2002 yang beraktifitas ekonomi di pasar Sumberrejo. Mempelajari kondisi dan pedagang pasar Sumberrejo, dimana aktifitas perdagangan berjalan lancar, diharapkan dengan beroperasi di pasar Sumberrejo, BMT akan cepat

¹ Dokumen, “*Profil Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Bina Insan Cendekia Sumberrejo*”.

berkembang. Selain itu dengan beroperasi di pasar Sumberrejo, diharapkan BMT bisa meng*counter* penetrasi yang banyak dilakukan oleh rentenir terhadap para pedagang pasar dengan mengenalkan dan memasyarakatkan system keuangan syariah

Pada masa awal perjalannya, BMT Insan Cendekia Sumberrejo berjalan dengan sangat baik, proses penyaluran pinjaman dan pengembalian nasabah lancar. Dan seiring berjalannya waktu, BMT semakin dikenal pedagang sehingga banyak pedagang yang mengajukan pinjaman ke BMT yang sayangnya banyaknya pengajuan pinjaman tidak berimbang dengan jumlah pedagang dan masyarakat yang mau menabung di BMT.

Dengan jumlah tabungan dari anggota dan masyarakat terbatas, terbatas pula pinjaman atau kredit yang bisa diberikan BMT kepada pedagang dan nasabah. Keterbatasan ini membuat perkembangan BMT seolah mengalami stagnasi. Dan untuk mengatasi hal tersebut, BMT berusaha mencari dana dari lembaga-lembaga keuangan lain. Oleh sebab BMT Insan Cendekia Sumberrejo sifatnya adalah cabang dari BMT Insan Cendekia Bojonegoro, BMT Insan Cendekia Sumberrejo hanya bisa bekerja sama dengan lembaga sejenis, namun kesulitan untuk bisa bekerja sama dengan lembaga pemerintah dan perbankan, karena BMT Insan Cendekia Sumberrejo

belum mempunyai badan hukum yang definitif, masih menggunakan badan hukum BMT Insan Cendekia Bojonegoro

Untuk lebih bisa melayani masyarakat, bisa bekerja sama dengan lembaga pemerintah dan perbankan, dan untuk meningkatkan tingkat kepercayaan masyarakat akan kredibilitas BMT, anggota dewan pendiri sepakat untuk mengajukan legalitas badan hukum ke Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah. Akhirnya pada tanggal 10 Juni 2008 BMT Insan Cendekia Sumberrejo mendapatkan badan hukum dengan nomor : 15/BH/XIV.4/2008 dan berubah nama menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bina Insan Cendekia Sumberrejo.

2. Visi dan Misi Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo Bojonegoro

Didalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai lembaga keuangan mikro syariah, KJKS BMT Bina Insan Cendekia Sumberrejo selalu berpedoman pada visi, misi dan tujuannya, yaitu :

a. Visi Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo

Menumbuh kembangkan sistem syariah pada kegiatan ekonomi rakyat dan menjadi BMT yang dapat dipercaya oleh masyarakat dan para anggotanya.

b. Misi Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo

Membudayakan etos kerja islami dan meningkatkan kualitas pribadi dan kinerja anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya

Koperasi Jasa Keuangan Syariah Bmt “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo disamping memiliki Visi dan Misi juga memiliki tujuan, diantaranya yaitu:

1. Meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup anggota pada khususnya dan masyarakat daerah kerja pada umumnya
2. Menjadi gerakan ekonomi rakyat serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dengan sistem syariah.

3. Keadaan Geografis Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo Bojonegoro

Letak dan kedudukan KJKS BMT Bina Insan Cendekia Sumberrejo di Jl. PUK Gg. Aboe Soedjak No. 88 Kauman Kec. Sumberrejo Kab. Bojonegoro dan Stand Blok B152 pasar Sumberrejo.

4. Struktur Organisasi Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo

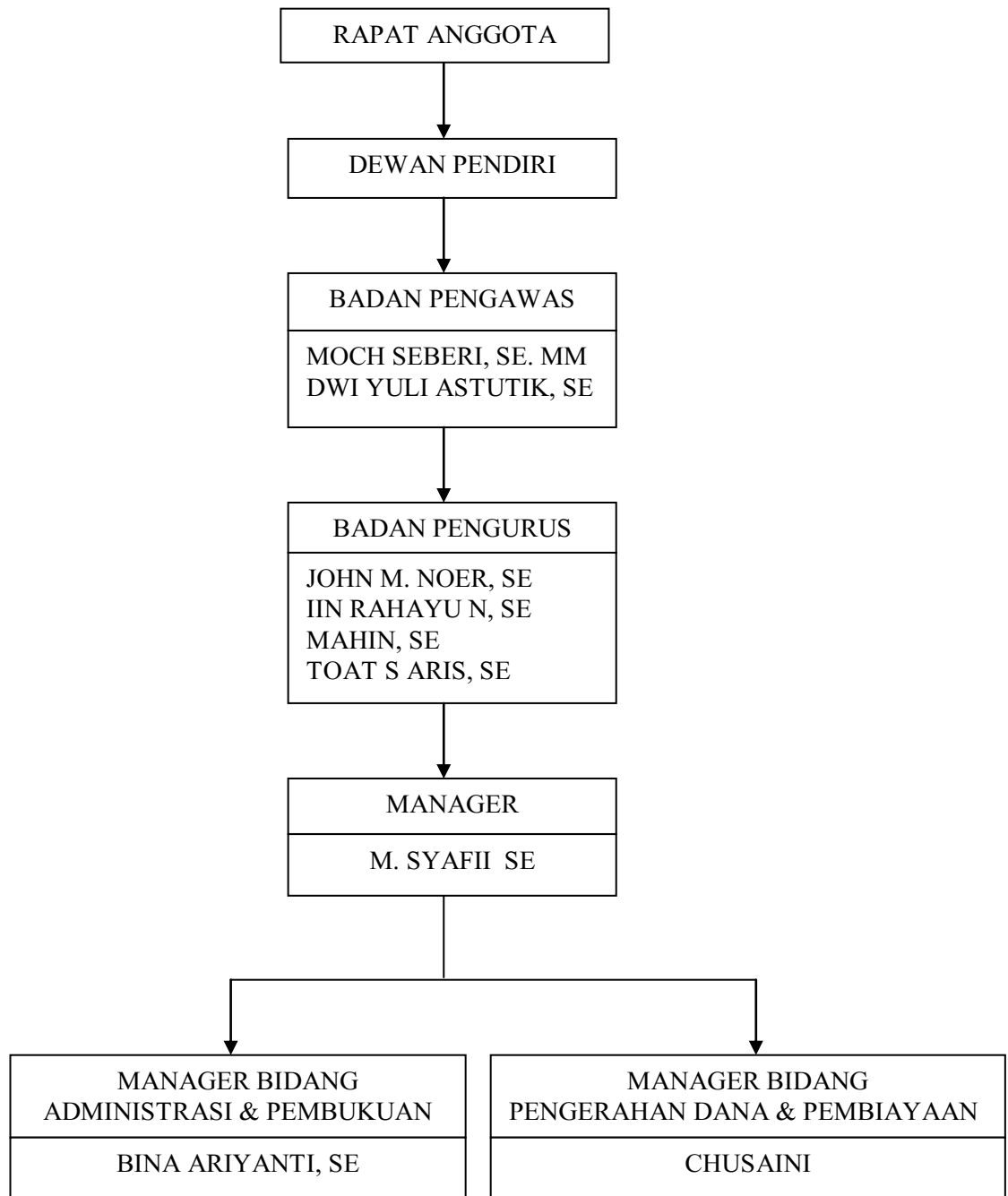
Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo memiliki struktur organisasi yang disesuaikan dengan

jumlah pegawai yang ada. Di bawah ini merupakan bagan dari Struktur Organisasi di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo.

Gambar 3.1

Struktur Organisasi

KJKS BMT Bina Insan Cendekia Sumberrejo



Berdasarkan Ketua Pengurus, ditetapkan sebagai pengelola BMT “Bina Insan Cendekia” adalah sebagai berikut:²

- a. Manager yaitu mengatur semua kegiatan di BMT “Bina Insan Cendekia”.
- b. Operasional yaitu membuat laporan keuangan harian baik itu mengenai simpanan atau pembiayaan.
- c. Marketing yaitu mencari dana dari masyarakat yang tertarik untuk berinvestasi dan menyeleksi nasabah pembiayaan.
- d. Account Officer yaitu Menyiapkan surat-surat yang terkait dengan pembiayaan, akad serta pengikatan jaminan, slip-slip pembayaran angsuran atau pelunasan dll.

5. Produk-produk pada KJKS BMT Bina Insan Cendekia Sumberrejo Bojonegoro

a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

1. Simpanan *Mudhārabah*

Yaitu simpanan yang bebas, baik dalam hal jumlahnya maupun waktu menyetornya sesuai dengan kemampuan anggota. Simpanan ini dapat ditarik sewaktu-waktu dengan ketentuan batas minimal penarikan tiap hari dan pada setiap

² Dokumen, *Rapat Anggota Tahunan, BMT “Bina Insan Cendekia “ Sumberrejo Tahun 2013, 5.*

akhir bulan akan mendapatkan bagi hasil yang secara otomatis akan dibukukan di rekening simpanan anda.

2. Simpanan *Mudhārabah* Berjangka

Yaitu simpanan yang hanya bisa diambil sesuai dengan kesepakatan bersama dengan jangka 3 bulan, 6 bulan, dan 12 bulan dengan nisbah bagi hasil yang ditetapkan BMT. Simpanan *mudhārabah* berjangka ini bisa disesuaikan dengan permintaan yaitu :

a) Simpanan Pendidikan

Simpanan yang dikhususkan untuk kepentingan pendidikan dari mulai TK sampai Perguruan Tinggi. Simpanan ini dapat disetor secara harian/mingguan tetapi pengambilannya disesuaikan dengan kesepakatan, misalnya pada setiap semester atau setahun.

b) Simpanan Idul Fitri

Simpanan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan hari raya idul fitri. Simpanan ini dapat diambil satu kali dalam setahun yaitu menjelang Hari Raya Idul Fitri.

c) Simpanan Kurban dan Aqiqah

Simpanan dikhususkan untuk mewujudkan ibadah Kurban atau pelaksanaan Aqiqah. Simpanan ini dapat disetor secara harian atau mingguan, tetapi pengambilannya hanya setiap kelahiran anak atau setiap menjelang Hari Raya Kurban/ Idul Adha.

d) Simpanan Haji dan Umrah

Simpanan yang dikhususkan untuk mewujudkan ibadah Haji atau Umrah. Penarikan dapat dilakukan menjelang pelaksanaan ibadah Haji atau Umrah sesuai kesepakatan.

b. Produk Penyaluran dana (*Lending*)

1. Pembiayaan *Mudhārabah*

Pembiayaan yang diberikan kepada anggota sebagai Mudhorib (Pengelola usaha) dan BMT sebagai Shohibul Maal (Penyedia modal) untuk dipergunakan sebagai modal kerja yang keuntungannya dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama.

2. Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan yang diberikan berupa akad jual beli yang kemudian ditambah Mark Up dan pembayarannya dilakukan saat jatuh tempo dan satu kali lunas sesuai kesepakatan.

3. Pembiayaan *Ba’I Bitsamanajil*

Pembiayaan yang diberikan berupa akad jual beli barang, kemudian ditambah margin keuntungan yang telah disepakati dan dibayar secara angsur dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati pula.

4. Pembiayaan *Musyārahah*

Pembiayaan yang diberikan berupa penanaman modal kepada nasabah dimana bagi hasilnya adalah ditetapkan sesuai dengan kesepakatan bersama dan sesuai dengan modal yang ditanamkan.

B. Aplikasi Pembiayaan *Murābahah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo Bojonegoro

1. Prosedur Pembiayaan *Murābahah*

Untuk mendapatkan pembiayaan murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo, nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak BMT

sebagai pembiayaan *murābahah*. Pelaksanaan perjanjian yang baik berpedoman pada kesepakatan bersama antara kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian berdasarkan standart kontrak.

Dalam permohonan pembiayaan murabahah ada beberapa tahap yang harus dilalui, tahapan tersebut adalah sebagai berikut:³

- a. Nasabah mengisi blanko permohonan pembiayaan
- b. Nasabah harus menyerahkan persyaratan sebagai berikut:
 1. Isi blanko permohonan
 2. Melampirkan foto kopi KTP/KK
 3. Melampirkan foto kopi jaminan BPKB/Sertifikat tanah
 4. Simpanan Anggota Rp 10.000
- c. Setelah itu berkas permohonan beserta kelengkapan dicek oleh petugas, setelah itu dilakukan analisis pembiayaan.
- d. Petugas lapangan/*marketing*, melakukan *survey* terhadap pekerjaan, jaminan dan tempat tinggal pemohon.
- e. Petugas lapangan/*marketing* membuat hasil analisisnya dan diserahkan kepada manager.
- f. Jika *manager* itu yakin bahwa permohonan itu layak manager langsung memberikan tanda persetujuan, kemudian diuruslah segala sesuatu yang berhubungan dengan pembiayaan tersebut

³ Bina Arianti SE, Manager Bidang Administrasi dan Pembukuan, *Wawancara*, Bojonegoro, 28 April 2014.

oleh petugas administrasi. Setelah itu berkas diserahkan kembali kepada manager.

- g. Jika semua urusan administrasi telah mendapatkan persetujuan dari manager akan dilakukan akad (ijab qobul) dalam hal ini yaitu realisasi pembiayaan nasabah, bersamaan dengan itu nasabah diberi kartu pembayaran utang (kartu angsuran).

2. Penerapan *Mark-up* Pada Pembiayaan *Murābahah*

Pada umumnya, nasabah pembiayaan *murābahah* melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli berdasarkan akad *murābahah* disebut sebagai piutang. Dan besarnya piutang tergantung pada jumlah pembiayaan yaitu (harga beli ditambah keuntungan) yang tercantum dalam perjanjian. *Murābahah* sebagai salah satu bentuk jual beli akan sangat berguna bagi nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak, akan tetapi mereka kekurangan dana. Dan ia meminta BMT untuk membelikan barang tersebut, pada saat barang tersebut diterima oleh nasabah dibuatlah penetapan harga dan pembayarannya dengan sistem angsuran. Harga jual pada nasabah adalah harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati

Aplikasi *murābahah* pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo adalah pihak KJKS

membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atau diwakilkan kepada nasabah atas nama KJKS sehingga KJKS memberikan pinjaman dalam bentuk uang tunai. Namun demikian pihak KJKS tetap menggunakan daftar rincian barang yang akan dibeli nasabah. Dan pada akhirnya pihak nasabah harus menyerahkan kwitansi dari pembelian barang tersebut. Setelah barang sudah ada selanjutnya KJKS menjual barang tersebut kepada nasabah dengan sistem nego dan ditambah *mark-up* yang sudah dibuat oleh KJKS sebesar 1,8 % dengan beberapa pertimbangan yang dimaksud agar lebih mempermudah proses pembiayaan itu sendiri.⁴

Dari prosedur pembiayaan *murābahah* tersebut diatas maka penulis melakukan penelitian lapangan dengan wawancara terhadap nasabah yang melakukan pembiayaan *murābahah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo. Nasabah yang bernama Sugiati mengajukan pembiayaan *murābahah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo untuk pembelian komputer. Kemudian pihak KJKS membelikan komputer seharga Rp. 5.000.000. Setelah barang sudah ada maka pihak KJKS menetapkan harga kepada nasabah dengan sistem nego, setelah nego selesai harga tersebut masih ditambah

⁴ M. Syafii, SE, Manager Umum, *Wawancara*, Bojonegoro, 26 Desember 2013.

mark-up sesuai ketentuan KJKS sebesar 1,8 % dengan jangka waktu angsuran selama 1 tahun. Ketika penulis mewawancarai nasabah dan bertanya kenapa mengajukan pembiayaan di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo. Kemudian nasabah menjawab karena pembiayaan di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo jauh lebih ringan marginnya dibandingkan dengan bank-bank yang lain meskipun prakteknya mengambil dua keuntungan.⁵

3. Prosedur Pembayaran Dalam Pembiayaan *Murābahah*

Pembayaran pembiayaan murabahah dilakukan secara kredit oleh nasabah. Pembayaran dilakukan paling lama jangka waktunya 2 tahun dan dapat pula kurang dari itu. Adapun prosedur pelunasannya adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah dengan kesadaran datang ke BMT untuk membayar angsuran dengan membawa kartu angsuran. Kartu angsuran tersebut diserahkan bersama uang pembayaran kepada kasir.
- b. Kartu angsuran dan uang tersebut diteliti dan dihitung kembali oleh kasir. Yaitu untuk mengantisipasi kemungkinan terjadi kesalahan yang dilakukan oleh nasabah. Apabila bagian kasir sudah menganggap telah benar semua, kemudian kasir

⁵ Sugiati, Nasabah, *Wawancara*, Bojonegoro, 29 Desember 2013.

mencatatnya pada buku pembayaran angsuran dan selanjutnya kartu angsuran dikembalikan kepada nasabah.

4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Secermat apapun di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo dalam menganalisis setiap pembiayaan murabahah, kemungkinan pembiayaan macet selalu ada, hal ini disebabkan oleh unsur sebagai berikut:⁶

- a. Dari pihak BMT dalam melakukan analisis di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo, mungkin kurang teliti, sehingga apa yang akan terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula akibat adanya kolusi dari pihak analisis dengan pihak nasabah sehingga analisisnya dilakukan secara subyektif.
- b. Dari pihak nasabah pembiayaan bermasalah dapat di akibatkan oleh dua hal:
 - 1) Adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah sengaja bermaksud tidak membayar kepada BMT. Dapat dikatakan tidak adanya kemauan untuk membayar.

⁶Bina Arianti SE, Manager Bidang Administrasi dan Pembukuan, *Wawancara*, Bojonegoro, 28 April 2014.

- 2) Adanya unsur tidak sengaja, artinya nasabah mau membayar akan tetapi tidak mampu, akibat kredit yang dibiayai mengalami musibah di luar kesengajaan nasabah.

Untuk mengantisipasi terjadi kemacetan pembayaran, di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo mengadakan perjanjian dengan nasabah. Bahwa kelalaian dianggap oleh nasabah, maka nasabah dimintai untuk membayar infaq kepada pihak BMT yang nantinya infaq tersebut pada bulan Ramadhan dikeluarkan sebagai zakat yang diberikan kepada orang yang tidak mampu.

Adapun penyelesaian kemacetan pembiayaan yang disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah dalam membayar angsuran, dilakukan secara kekeluargaan/musyawarah. Hasil musyawarah akan melahirkan kebijakan dari pihak BMT:

- a. *Resceduling* yaitu memperpanjang jangka waktu kredit. Jika terjadi kemacetan dalam pembayaran pembiayaan murabahah pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo akan memberikan keringanan pada nasabah tentang jangka waktu pelunasan pembiayaan, misalnya perpanjangan jangka waktu pembayaran dari 6 bulan menjadi 8

bulan atau dikasih kesempatan sampai nasabah tersebut mampu membayar.

- b. *Reconditioning* yaitu mengubah persyaratan yang ada seperti:
- 1) Menurunkan jumlah *mark-up*, penurunan ini agar lebih meringankan nasabah, misalnya: jika awalnya koperasi simpan pinjam syariah mengambil keuntungan Rp. 300.000 diturunkan menjadi Rp. 100.000
 - 2) Pembebasan *mark-up* ini maksudnya di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT “Bina Insan Cendekia” Sumberrejo tidak mengambil keuntungan dari nasabah. Dengan pertimbangan bahwa nasabah akan mampu membayar pokok pinjaman sampai lunas.