

BAB III

PEMBAHASAN

A. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.¹ Dalam teknis perbankan, *murabahah* didefinisikan sebagai akad jual beli antara lembaga keuangan dan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama.² Veithzal Rivai mendefinisikan *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang telah disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang dipeoleh.³ Sedangkan Muhammad Syafi'i Antonio mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁴

Fuqaha mendefinisikan *murabahah* sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah margin yang disepakati. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan syariah Nasional) dijelaskan bahwa *murabahah* adalah menjual suatu

¹Adiwarman karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2011, hlm. 113

²Veithzal Rivai, H., *Islamic Financial Managemen: teori, konsep, dan aplikasi: panduan praktis untuk lembaga keuangan, nasabah, praktisi, dan mahasiswa*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008, Cet ke-1, Hlm. 147

³Ibid, hlm. 145

⁴Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: GEMA INSANI, cet ke 1, 2001, Hlm 101

barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁵

Dari pengertian *murabahah* yang diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo.⁶

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

- a. Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29

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

“ Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu...”⁷

- b. Hadist

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya:

Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus suka sama suka.”

⁵Wirosa, SE, MBA, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, Cet ke-1, Hlm 14

⁶Wirdiyarningsih, SH., MH., *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, Cet ke-1, Hlm. 131

⁷Depag RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: PT TOHA PUTRA), hlm. 107-108

3. Fatwa DSN Tentang Ketentuan *Murabahah*⁸

Pembiayaan *Murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati

⁸Tim Penulis DSN MUI, Himpunan Fatwa DewanSyariah Nasional, Jakarta: PT BumiAksara, 2009

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini dalam fatwa DSN adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali kerugiannya kepada nasabah.

4. Rukun *Murabahah*⁹

a. Penjual (*Ba'i*)

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

b. Pembeli (*Musyteri*)

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

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

d. Harga (*Tsaman*)

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

e. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut para ulama

⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit*

ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah¹⁰

5. Syarat Ba'i Murabahah¹¹

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

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

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- 2) Kembali keada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- 3) Membatalkan kontrak.¹²

Jual beli secara *murabahah* diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang

¹⁰Adiwarman Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2001. Hlm 94

¹¹Ibid, Hlm. 102

¹²ibid

digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian (*murabahah* KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya¹³.

6. Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.¹⁴ Adapun jenis pembiayaan yang diberikan oleh BPRS Artha Amanah Ummat menurut penggunaannya adalah sebagai berikut:

a. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan konsumsi nasabah yang bersangkutan. Atau dengan kata lain pembiayaan yang tidak berkembang.

b. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha baik di bidang perdagangan umum, jasa atau industri yang tujuan penggunaan pembiayaannya adalah untuk menambah modal kerja untuk meningkatkan volume yakni untuk

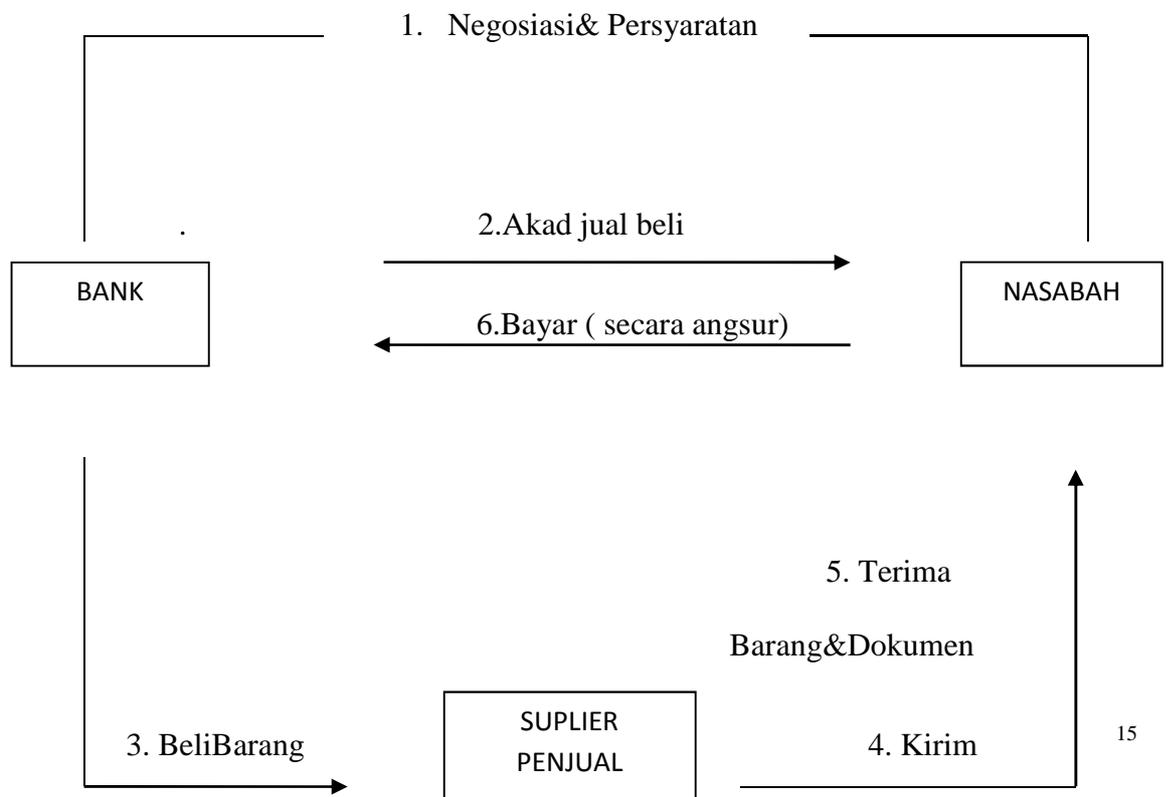
¹³Ibid, hal 102-103

¹⁴Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, Hlm 260

menutupi kebutuhan pembelian prsediaan ataupun membiayai piutang dagang.

7. Skema Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

Secara umum aplikasi pembiayaan *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut:



Keterangan:

- Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan akad *murabahah*
- Setelah kedua belah pihak bernegosiasi dan setuju atas persyaratan yang ada di bank dan nasabah melakukan akad jual beli.

¹⁵ Ibid, hlm.107

- c. Bank syariah memesan barang yang telah dipesan nasabah kepada pemasok atau penjual utama.
- d. Setelah barang dipesan, *supplier* mengirimkan barang kepada nasabah.
- e. Nasabah menerima barang pesanan barang dan dokumen yang diperlukan dari *supplier*
- f. Nasabah membayar pembelian barang dagangan kepada bank sesuai kesepakatan, secara tunai atau tangguh, lamapembayaran, dan sebagainya.

8. Jaminan Dalam Pembiayaan *murabahah*

- a. Pengertian jaminan/agunan pembiayaan

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga perantara (*intermediaty*) tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah menanggung resiko. Untuk mengurangi resiko tersebut, maka Undang-undang tentang Perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non kebendaan (*immateriil*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya.

Terhadap objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikat jaminan sesuai ketentuan yang berlaku.¹⁶

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

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

Berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa:

¹⁶Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm 40-41

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

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateriil yang berfungsi sebagai *first way*

out. Dengan jaminan immateril tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi kredit/pembiayaan sesuai yang diperjanjikan.

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

c. Jaminan dalam hukum nasional.

Dalam tata hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:

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

5) Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit/pembiayaan, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.¹⁷

Pada dasarnya, jaminan atau agunan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja agunan yang dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah atau debitur tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bank dan nasabah.¹⁸

B. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Dan Prinsip Penilaian Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat¹⁹

Secara umum pembiayaan *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat dilakukan untuk pembelian secara pesanan dimana pada umumnya bank syariah tidak akan memesan ke pemasok sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan kedua belah pihak sudah menyetujui tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil penjual (BPRS Artha Amanah Ummat), serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran. Kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak bisa berubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.

Adapun mekanisme pengajuan pembiayaan *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran adalah sebagai berikut:

¹⁷Faturrahman Djamil, *Op.cit* hlm, 42-46

¹⁸H. Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islam Banking Sebuah Teori Konsep dan Aplikasi*, Jakarta: PT Raja Grafinda Persada, 2008, hlm 663

¹⁹Wawancara dengan *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat M. Ali Yafi pada tanggal 6 Februari 2014

1. Prosedur Pengajuan

- a. Nasabah datang mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada BPRS Artha Amanah Ummat yang akan diterima *customer service* atau *account officer*. Dengan menyertakan foto copy identitas KTP suami istri, kartu keluarga, akta nikah, rekening listrik, PAM, telepon beserta foto copy kepemilikan barang jaminan yang dijaminakan, dan melampirkan foto suami istri 1 lembar.
- b. Petugas akan melakukan wawancara terlebih dahulu untuk mengetahui apakah pembiayaan yang dibutuhkan untuk barang konsumtif atau produktif.
- c. Pihak BPRS Artha Amanah Ummat yang diwakili *account officer* melakukan survei dan wawancara ke lapangan, mengecek keadaan sebenarnya nasabah, mengecek secara fisik agunan nasabah kemudian membuat laporan survei serta analisa pembiayaan yang diajukan nasabah.
- d. *Account officer* menyerahkan laporan survei tersebut kepada komite, serta melakukan rapat dengan komite untuk menganalisa kelayakan nasabah dan jaminannya.
- e. Setelah ada keputusan untuk menyetujui pembiayaan nasabah, *account officer* meminta nasabah untuk melengkapi dokumen perjanjian pembiayaan, surat pengikatan jaminan, persetujuan suami istri, kemudian dituangkan dalam surat perjanjian, jika telah

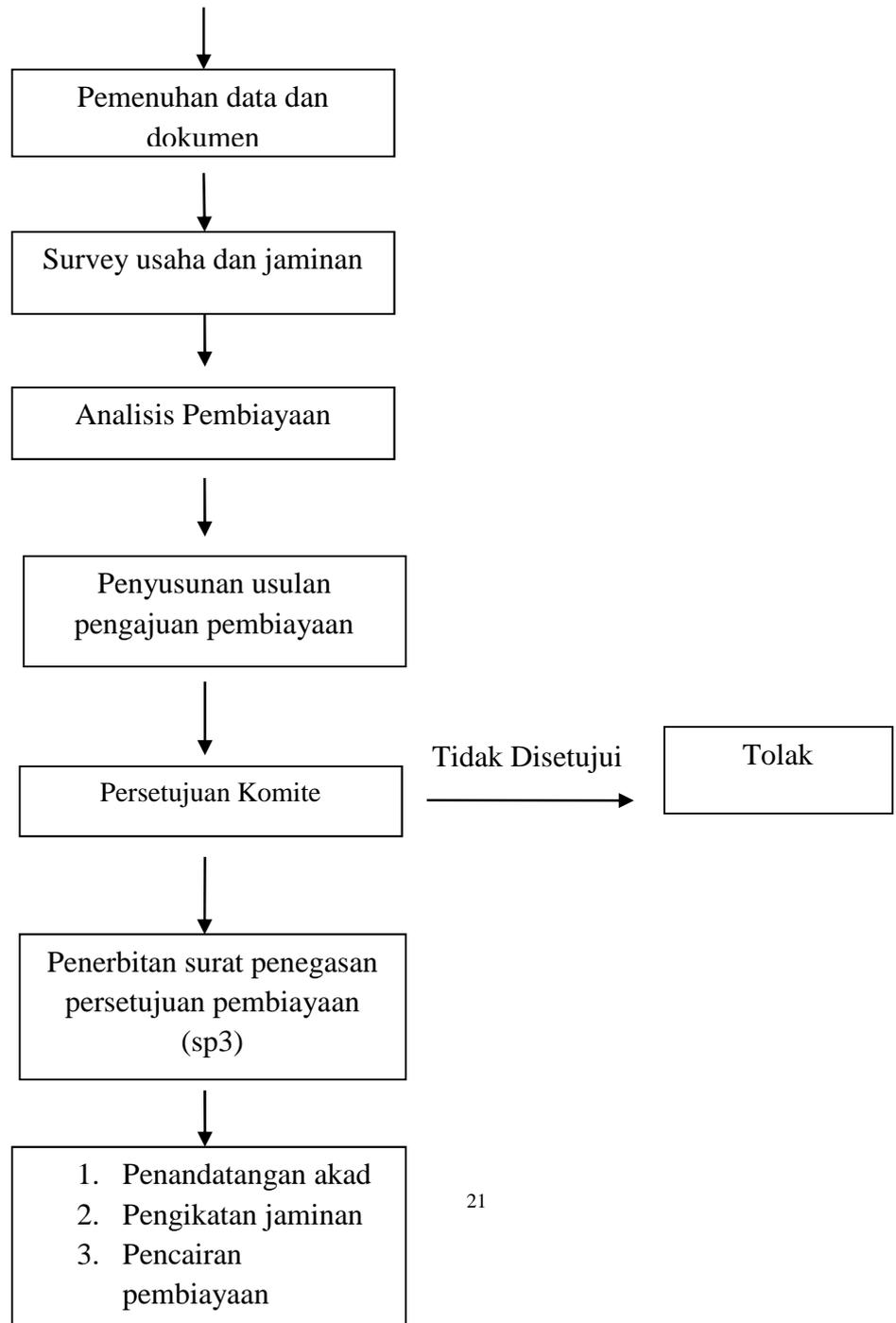
disepakati dilakukan akad pembiayaan *murabahah*. BPRS menyerahkan dana talangan kepada nasabah. Administrasi pembiayaan melakukan pemeriksaan atas kelengkapan dokumen yang diperlukan.

- f. Terjadi akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dan BPRS Artha Amanah Ummat.
- g. Pencairan dana pembiayaan dilakukan oleh *teller* yang diambil oleh nasabah.
- h. Mulai aktifnya akad pembiayaan *murabahah*.²⁰

2. Alur Pembiayaan Umum Yang Diterapkan di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran

Pengajuan Pembiayaan oleh nasabah

²⁰ibid



Keterangan:

- a. Calon nasabah datang untuk mengajukan pembiayaan di BPRS

Artha Amanah Ummat Ungaran

²¹Modul BPRS Artha Amanah Ummat

- b. Calon nasabah mengisi formulir serta menyerahkan data-data yang dibutuhkan oleh pihak bank
- c. Kemudian pihak bank menyurvei usaha yang dimiliki oleh calon nasabah.
- d. Admin pembiayaan menganalisis pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.
- e. Setelah dianalisis oleh admin pembiayaan kemudian menyusun usulan pengajuan pembiayaan yang diserahkan kepada Direktur BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran
- f. Direktur Utama menyetujui dan memutuskan pembiayaan yang diberikan sebatas maksimum dan selebihnya atas persetujuan direksi dan komisaris
- g. Jika pengajuan pembiayaan tidak disetujui maka akan ditolak
- h. Jika pengajuan pembiayaan disetujui oleh pihak bank maka bank akan menerbitkan SP3 dan membuat akad pembiayaan.
- i. Kemudian calon nasabah menandatangani akad, pengikatan jaminan dan dilakukan pencairan pembiayaan.

3. Prinsip Penilaian Pembiayaan

Ketika calon nasabah mengajukan pembiayaan pada BPRS Artha Amanah Ummat, maka pihak BPRS Artha Amanah Ummat akan melakukan penilaian terlebih dahulu kepada calon nasabah tersebut. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi pihak BPRS Artha Amanah Ummat untuk memutuskan apakah pembiayaan yang akan

diajukan tersebut layak direalisasikan atau tidak. Dan mengenai agunan yang diberikan kepada pihak BPRS Artha Amanah Ummat hanya untuk mengantisipasi apabila nantinya pembiayaan yang diberikan tersebut terjadi kemacetan. Adapun prinsip-prinsip penilainnya di BPRS Artha Amanah Ummat mengikuti asas 5C²² yaitu sebagai berikut:

a. *Character*

Adalah sifat atau watak calon nasabah. Tujuannya adalah untuk memberikan kepercayaan kepada bank bahwa sifat atau watak dari calon nasabah dimaksud dapat dipercaya. Karakter merupakan faktor utama yang mempengaruhi perilaku seseorang. Penilaian ini sangat penting bagi BPRS Artha Amanah Ummat karena dari karakter, BPRS Artha Amanah Ummat dapat mengetahui tentang sifat-sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon nasabah.²³

b. *Capacity*

Kemampuan calon nasabah dalam membayar kewajibannya dihubungkan dengan kemampuan nasabah dalam mengelola bisnisnya untuk memperoleh laba atau menghasilkan output produk. Hal-hal ini yang dianalisis oleh BPRS Artha Amanah Ummat untuk mengetahui kemampuan nasabah adalah pengalaman dalam menggerakkan usaha, pengalaman-pengalaman dalam

²²Malayu Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006, hlm.106

²³Wawancara dengan *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat M. Ali Yafi pada tanggal 6 Februari 2014

pengelolaan usaha, serta faktor persaingan usaha yang dijalani serta kemampuan nasabah dalam menghasilkan output produk.²⁴

c. *Capital*

Besarnya modal yang diperlukan oleh nasabah atas rencana yang akan dibiayai bank. Dengan mengetahui besar modal yang dibutuhkan maka penyaluran pembiayaan akan sesuai dengan modal yang diinginkan oleh nasabah sehingga tidak ada kesalahan besar kecilnya dalam pemberian pembiayaan. Penilaian ini merupakan proses untuk mengetahui sumber-sumber pendapatan yang dimiliki calon nasabah atas rencana yang akan dibiayai BPRS Artha Amanah Ummat.

d. *Condition*

Merupakan penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi masa datang sesuai sektor atau sub sektor usaha masing-masing. Penilaian kondisi bagi BPRS Artha Amanah Ummat merupakan bagian terpenting dalam menganalisa calon nasabah, karena kita dapat mengetahui tingkat keuntungan yang diraih nasabah dan prospek kedepan dari usaha yang akan dibiayai.

e. *Collateral*

Jaminan yang diberikan calon nasabah kepada BPRS Artha Amanah Ummat sebagai perwujudan dari *i'tikad* baik nasabah

²⁴ibid

untuk mempertanggung jawabkan dana yang diterimanya. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang akan diberikan, juga harus diteliti keabsahannya, penguasaan dokumennya, dan hal lainnya diteliti secara cermat. Bagi BPRS Artha Amanah Ummat penilaian ini bertujuan untuk diharapkan bagi nasabah mau mengembalikan dana yang dipinjam sehingga tidak ada unsur melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan diharapkan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet).²⁵

C. Faktor-faktor yang menjadi alasan pembiayaan dengan akad *murabahah* dijadikan sebagai produk unggulan di BPRS Artha Amanah Ummat

Fungsi bank adalah sebagai penghubung antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana.²⁶ Bank bisa dinyatakan sukses jika tidak hanya bisa mengelola dana *funding* tetapi juga harus bisa mengelola dana *lending*.

Oleh karena itu, ada beberapa faktor yang menjadi alasan BPRS Artha Amanah Ummat menetapkan pembiayaan dengan akad *murabahah* dijadikan sebagai produk unggulan yaitu:

1) Peminat/nasabah

²⁵ibid

²⁶Adiwarman karim, *Bank Islam*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2010, hlm.112

Faktor yang paling mempengaruhi keunggulan pembiayaan dengan akad *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat adalah Peminat/nasabahnya, karena dari tahun ketahun peminat atau nasabahnya cukup banyak dan mengalami peningkatan dibandingkan dengan pembiayaan yang menggunakan akad lainnya, seperti *musyarakah*, *ijarah*, *mudharabah*, dan *multijasa*.²⁷

- 2) Pembiayaan dengan akad *murabahah* mudah diaplikasikan kepada masyarakat

Zaman sudah semakin maju dan kebutuhan hidup semakin banyak, pembiayaan dengan akad *murabahah* memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Dan tidak dipungkiri kebanyakan nasabah sekarang berkeinginan untuk memiliki sesuatu barang atau sebagai tambahan untuk modal usaha. Dengan cara meminjam uang di bank syariah ini merupakan salah satu contoh yang praktis dan instan menurut nasabah. Nasabah bisa mendapatkan barang yang diinginkan tersebut meskipun uang yang dimiliki nasabah sedikit. Karena pembiayaan di BPRS Artha Amanah Ummat pembayarannya bisa dilakukan dengan cara mengangsur atau secara tangguh.

- 3) Resiko kerugian pembiayaan *murabahah* sangat kecil

²⁷Wawancara dengan *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat M. Ali Yafi, pada tanggal 27 Februari 2014

Pembiayaan dengan akad *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat resiko kerugiannya sangat kecil karena barang yang dijaminan oleh nasabah nilainya lebih besar daripada plafon/pembiayaan yang dipinjamkan, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila nantinya pembiayaan yang diberikan tersebut terjadi kemacetan.

4) Pelayanan jemput bola

Untuk menarik minat nasabah yang lebih banyak lagi dan bersedia melakukan pembiayaan di BPRS Artha Amanah Ummat, pelayanan kepada nasabah yang diutamakan. BPRS Artha Amanah Ummat juga menggunakan sistem jemput bola, baik nasabah yang menabung atau nasabah yang melakukan pembiayaan. Ada sistem harian, mingguan dan bulanan. Walaupun dengan setoran Rp. 10.000,00 samapai Rp. 20.000,00 akan tetap dilayani oleh pihak BPRS Artha Amanah Ummat secara gratis. Dan komitmen inilah yang menjadikan nasabah semakin banyak dari tahun ke tahun yang melakukan pembiayaan atau menabung di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran.

D. ANALISIS

1. Analisis mekanisme pengajuan pembiayaan dan prinsip penilaian pembiayaan murabahah di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran

Pada dasarnya teknis *murabahah* dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya di lembaga keuangan syariah. Misalnya pada BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran, hal ini dikarenakan adanya metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkan agar dapat mempermudah jalan operasionalnya.

Teknik *murabahah* yang ada dalam teori-teori perbankan syariah menunjukkan bahwa dimana pihak bank dan nasabah secara langsung bertemu dan keduanya melakukan negosiasi terlebih dahulu sampai akhirnya terjadi akad. Setelah itu pihak bank membelikan barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan. Berbeda dengan BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran, calon nasabah datang ke kantor BPRS Artha Amanah Ummat untuk melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan dalam pembiayaan, selanjutnya akan dilakukan penyurveian. Calon nasabah datang kembali untuk menandatangani surat akad dan pencairan.

Menurut penulis perbedaan antara teori dan praktek ini dibenarkan atau dibolehkan oleh Islam, karena hal ini sudah di atur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa DSN tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan di halalkannya/dibolehkannya pembiayaan *murabahah* adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari

bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga memerlukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan di berbagai kegiatan, maka bank syariah perlu fasilitas pembiayaan *murabahah* bagi yang memerlukannya.

Dalam penilaian pembiayaan *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat sudah mencakup berbagai sisi nasabah diantaranya: *character* (sifat atau watak), BPRS Artha Amanah Ummat dapat mengetahui tentang sifat-sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon nasabah, *capacity* (kemampuan), BPRS Artha Amanah Ummat dapat mengetahui kemampuan nasabah meliputi pengalaman-pengalaman dalam pengelolaan usaha, serta faktor persaingan usaha yang dijalani serta kemampuan nasabah dalam menghasilkan output produk, *capital* (modal) untuk mengetahui sumber-sumber pendapatan yang dimiliki calon nasabah atas rencana yang akan dibiayai BPRS Artha Amanah Ummat, *condition* (kondisi) BPRS Artha Amanah Ummat dapat mengetahui tingkat keuntungan yang diraih nasabah dalam prospek ke depan dari usaha yang akan dibiayai, *collateral* (agunan) bagi BPRS Artha Amanah Ummat penilaian ini bertujuan diharapkan nasabah mau mengembalikan dana yang dipinjam sehingga tidak ada unsur melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan diharapkan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet).

Menurut penulis apa yang telah dilakukan oleh BPRS Artha Amanah Ummat dalam prinsip penilaian pembiayaan ini sudah sesuai dengan aturan yang berlaku karena dengan adanya prinsip penilaian pembiayaan ini maka bank akan lebih hati-hati dan teliti dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya.

2. Analisis faktor-faktor yang menjadi alasan pembiayaan akad murabahah dijadikan sebagai produk unggulan di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran.

Setelah penulis meneliti tentang analisis pembiayaan akad *murabahah* yang dijadikan sebagai produk unggulan di BPRS Artha Amanah Ummat, pada bagian ini penulis akan menganalisis berdasarkan analisis SWOT untuk mengetahui, kelemahan, peluang dan ancaman.

a. *Strenght* (kekuatan)

- 1) peminat/nasabah banyak hal ini membuat kepercayaan terhadap pembiayaan *murabahah* tinggi dan secara tidak langsung berakibat pada permintaan pembiayaan *murabahah* yang meningkat.
- 2) Pembiayaan *murabahah* mudah diaplikasikan kepada masyarakat.
- 3) Pelayanan jemput bola, hal ini menjadi daya tarik minat nasabah karena nasabah tidak harus datang langsung ke BPRS Artha

Amanah Ummat untuk menabung ataupun untuk melakukan pembiayaan.

b. *Weakness* (kelemahan)

- 1) Pembiayaan dengan akad lain kurang diminati oleh nasabah, karena nasabah lebih tertarik pada pembiayaan *murabahah*.
- 2) Pihak BPRS harus menyiapkan dana yang ekstra untuk membiayai para *account officer* dalam melaksanakan layanan jemput bola.
- 3) Dalam pelayanan jemput bola pihak *account officer* harus lebih hati-hati dan sabar dalam melayani nasabah.
- 4) Dalam memberikan pembiayaan *murabahah* sebaiknya tidak mengutamakan pada pengusaha menengah keatas saja dari pada pengusaha sektor UKM mikro menengah.

c. *Opportunity* (peluang)

- 1) Umat Islam semakin sadar akan pentingnya keuangan syariah, sehingga nasabah akan lebih memilih pembiayaan di bank syariah dibandingkan di bank konvensional
- 2) Banyak orang yang membutuhkan pembiayaan, dan hal ini menjadi peluang BPRS Artha Amanah Ummat untuk menyalurkan dananya kepada masyarakat.

d. *Treath* (ancaman)

Adanya produk yang sama dari lembaga keuangan yang lain dengan margin yang lebih besar