

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad *Murabahah bil Wakalah* pada Produk iB Investasi *Line Facility* di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang

Produk Pembiayaan iB Investasi adalah salah satu pembiayaan dengan produk modal investasi yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* maupun *musyarakah* untuk memenuhi kebutuhan investasi nasabah dengan berjangka waktu pendek, menengah maupun jangka waktu panjang.

Namun yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini produk iB Investasi *Line Facility* dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, pihak bank bertindak sebagai penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah atau calon nasabah untuk investasi usaha tertentu, dengan keuntungan yang didapat oleh bank berupa margin atau keuntungan bank yang telah disepakati kedua belah pihak yang didapat dari plafond pembiayaan, dan dalam melakukan pembelian barang investasi bank mewakilkan kembali kepada nasabah.

Tujuan penggunaan produk ini yaitu untuk membiayai pengadaan barang investasi yang digunakan (penggantian barang investasi lama), Modernisasi (penggantian menyeluruh terhadap barang investasi yang dimiliki) dengan barang investasi baru,

proyek baru (pembangunan dalam rangka proyek baru) dan dapat berupa :

1. Pembelian aset produktif seperti rumah toko, kantor, tanah dan bangunan yang digunakan sebagai tempat usaha.
2. Pembelian kendaraan roda dua atau lebih yang digunakan untuk kegiatan usaha.
3. Pembelian barang atau peralatan investasi lainnya seperti mesin pabrik yang memiliki nilai ekonomis dan digunakan untuk kegiatan usaha.
4. Pembelian barang material bangunan yang digunakan untuk pendirian bangunan atau pembangunan aset-aset produktif.

Jangka waktu pembiayaan maksimal adalah sesuai umur ekonomis barang yang dibiayai dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Barang investasi yang dibiayai berupa pembelian dan atau pembangunan gedung , jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari 15 tahun.
2. Barang investasi yang dibiayai berupa pembelian kendaraan roda dua atau tiga, dan barang elektronilk, jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari 4 (empat) tahun.
3. Barang investasi yang dibiayai berupa pembelian kendaraan roda empat atau lebih, jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari 8 (delapan) tahun.

4. Barang investasi yang dibiayai berupa pembelian mesin pabrik dan lainnya untuk menunjang proses usaha, jangka waktu yang diberikan tidak lebih dari 8 tahun.

Ketentuan pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang, antara lain sebagai berikut:

1. Secara teori pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah pembiayaan dengan akad jual beli antara dua pihak dimana Bank Jateng Syariah sebagai penjual dengan menyediakan dana maksimal 80% dari kebutuhan investasi sedangkan nasabah harus memiliki dana sendiri (*self finance*) sebagai uang muka terhadap barang yang dibeli minimal sebesar 20% dari harga jual atas obyek pembiayaan yang ditentukan oleh bank.
2. Akad *Murabahah bil Wakalah* yaitu Bank mewakilkan kepada nasabah untuk pembelian barang investasi (*wakalah*) dan selanjutnya penjual barang tersebut atau *supplier* memberikan penawaran harga sebagai wujud menjual, setelah itu Bank melakukan akad jual beli (*murabahah*) kepada nasabah, bank melakukan pembayaran barang tersebut langsung kepada *supplier* atau diwakilkan pembayarannya kepada nasabah dengan bukti kuitansi pembayaran barang diterima oleh bank. Harga jual tersebut ditentukan oleh Bank dan nasabah membayar dengan cara mengangsur selama

periode tertentu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.

3. Margin pembiayaan adalah keuntungan jual beli yang besarnya ditentukan oleh bank.
 - a. Margin ditentukan dan disepakati pada awal akad
 - b. Margin pembiayaan *murabahah* yang diberikan kepada nasabah sudah termasuk biaya administrasi sesuai ketentuan bank yang menyesuaikan dengan jangka waktu pembiayaan.
 - c. Margin minimal di Bank Jateng syariah adalah sebesar 12,5% secara anuitas per tahun.
4. Cara pembayaran angsuran Pembiayaan iB Investasi dihitung secara anuitas dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Periode pembayaran angsuran pokok dapat ditentukan secara bulanan, kuartalan maupun triwulanan
 - b. Periode pembayaran margin pembiayaan dilakukan secara bulanan.
 - c. Pembayaran angsuran dengan cara mendebet rekening nasabah
5. Agunan
Agunan utama pembiayaan investasi adalah obyek investasi tersebut yang dibiayai, dan apabila agunan kurang nilainya dapat diberikan agunan tambahan yang nilainya mengcover plafond pembiayaan seperti :

- a. *Cash Collateral* yaitu penempatan dana di Bank Jateng Syariah yang diblokir baik di tabungan maupun deposito
- b. Tanah dan atau bangunan, dengan bukti kepemilikan yang sah berupa SHM, SHGB, atau SHGP.
- c. Kendaraan bermotor roda 2, roda 4 atau lebih dengan batas ketentuan yang berlaku.¹
- d. Mesin-mesin produksi

Pembiayaan iB Investasi *Line Facility (attachilat as saqfiyah) al Murabahah* adalah Fasilitas Pemberian plafond pembiayaan jual beli barang investasi dengan cara bergulir atau dapat digunakan atau dicairkan secara bertahap selama jangka waktu tertentu (masa kelonggaran tarik/ *avability period*) untuk penarikan plafond tersebut dengan margin atau keuntungan yang telah ditentukan oleh bank.

Dalam proses penerimaan pembiayaan iB *Invesatasi Line Facility Al Murabahah*, maka terlebih dahulu Bank melakukan survey atau analisis yang dilakukan oleh tim analis pembiayaan atau AO (*Account Officer*), tujuan analisis pembiayaan ini Bank dapat mengetahui kondisi, keadaan nasabah (keluarga, lingkungan dan yang terpenting usahanya), meliputi :

1. Proses Permohonan

Nasabah mengisi formulir pengajuan yang sudah di sediakan oleh Bank Jateng Syariah, sebagai bukti keseriusan

¹www.bankjateng.co.id diakses tanggal 14 April 2017

mengajukan pembiayaan. Formulir ini akan menjadi arsip Bank yang akan menjadi identitas calon nasabah. Dari formulir ini bank mendapatkan identitas calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan atau pinjaman.

Calon nasabah mengajukan surat permohonan pembiayaan dengan cara mengisi formulir yang sudah di sediakan oleh bank dengan melampirkan persyaratan. Adapun persyaratannya sebagai berikut:

a. Syarat Pembiayaan

Calon nasabah mempunyai tanggung jawab untuk mengisi semua persyaratan yang ditentukan oleh Bank Jateng Syariah apakah pembiayaan yang di ajukan calon nasabah bisa di realisasi atau tidak.

1) Perorangan :

- a) Foto copy legalitas usaha
- b) Foto copy NPWP
- c) Foto copy identitas diri, istri atau suami
- d) Laporan keuangan
- e) *Past performance* usaha
- f) Foto copy kepemilikan jaminan

2) Badan Usaha :

- a) Foto copy akte pendirian dan perubahan terakhir atau anggaran dasar badan usaha notaril

- b) Foto copy legalitas usaha sesuai dengan jenis bidang usaha
- c) Foto copy NPWP
- d) Foto copy identitas (KTP/SIM/PASPOR)
- e) Laporan Keuangan (Neraca dan laba rugi selama 3 tahun terakhir)
- f) *Past performance* usaha
- g) Foto copy buku pemilik jaminan, IMB
- h) Menyerahkan FC Rekening Koran 6 bulan terakhir
- i) RAB bahan material untuk investasi pembangunan gedung
- j) Bukti penawaran harga barang, mesin-mesin atau alat transportasi apabila yang dibiayai investasi pembelian barang tersebut diatas²

Dalam proses penerimaan pembiayaan *mudharabah*, maka terlebih dahulu Bank melakukan survey atau analisis yang dilakukan oleh tim analis pembiayaan atau AO (*Account Officer*), tujuan analisis pembiayaan ini Bank dapat mengetahui kondisi, keadaan nasabah (keluarga, lingkungan dan yang terpenting usahanya), dan kondisi obyek investasi

² Copy file data Bank Jateng cabang Syariah Semarang pada tanggal 23 April 2017

2. Tahap Analisa

Tahap analisa merupakan tahap yang penting bagi Bank Jateng Syariah. Karena pada tahap ini Bank Jateng Syariah dapat mengetahui apakah calon nasabah layak mendapatkan pembiayaan *mudharabah* iB Investasi. Pada tahap ini berguna bagi Bank Jateng Syariah untuk meminimalkan Risiko dari penyaluran pembiayaan kepada nasabah. Adapun yang dilakukan pada tahap ini adalah AO *Account Officer* melakukan analisis terhadap nasabah yang meliputi:

a. *Character*

Analisa karakter yang berguna untuk mengetahui watak dan sifat calon nasabah. Analisa ini dilakukan untuk memastikan bahwa calon nasabah tidak memiliki sifat buruk di masyarakat. Analisa karakter ini dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Dengan melakukan BI *Cheking*
- 2) Melakukan wawancara dengan masyarakat sekitar nasabah
- 3) Melihat reputasi kerja

b. *Capacity*

Analisa *capacity* adalah analisa yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah untuk

membayar angsuran dari pembiayaan. Analisa ini dapat dilakukan dengan melihat :

- 1) Melihat laporan keuangan calon nasabah (pendapatan dan pengeluaran)
- 2) Melihat banyaknya kewajiban yang ditanggung

c. *Capital*

Analisa ini bertujuan untuk melihat kekayaan calon nasabah. Hal ini dilakukan sebagai penguat bahwa calon nasabah tidak hanya mengandalkan dana pembiayaan tapi masih memiliki kekayaan yang lain yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kekayaan nasabah yang dimaksud berupa aset tanah, bangunan, tempat usaha, barang berharga (mobil, sepeda motor) dan peralatan kerja.

d. *Collateral*

Analisa *collateral* adalah analisa yang digunakan untuk melihat nilai jaminan. Nilai jaminan minimal 70% dari jumlah pembiayaan. Jaminan ini berguna untuk mem *back up* jika dalam perjalanan angsuran nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya .

e. *Condition*

Analisa *condition* ini bertujuan untuk melihat kondisi perekonomian calon nasabah. Untuk melihat apakah usaha calon nasabah masih bisa terus berkembang

atau justru akan mengalami penurunan. Untuk memastikan usaha yang dilakukan oleh calon nasabah sesuai dengan syariah sehingga bisa sebagai bahan pertimbangan oleh Bank Jateng Syariah untuk melakukan pembiayaan.³

Setelah dilakukannya proses analisis pembiayaan, Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah setelah terjadinya kesepakatan dan persetujuan plafond margin maupun jangka waktu, dengan kriteria porsi keuntungan untuk Bank sesuai nisbah yang telah disepakati.

B. Penerapan Pembiayaan dan Perhitungan iB Investasi *Line Facility Al Murabahah* di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang

Pembiayaan iB Investasi *Line facility Al Murabahah* sering diterapkan oleh Bank Jateng Cabang Syariah Semarang untuk membiayai badan-badan usaha yang mengajukan pembiayaan investasi untuk pembelian bahan material pembangunan gedung usaha, sekolah, universitas, pabrik, ruko maupun kantor dikarenakan dengan iB Investasi *line facility Al Murabahah* nasabah dapat diberikan plafond pembiayaan sesuai kebutuhan dan pencairan dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan proyek yang telah ditentukan oleh bank.

³ Copy File SOP Bank Jateng Syariah, pada tanggal 23 April 2017

Akad pembiayaan yang digunakan dalam pembiayaan iB Investasi *Line Facility Al Murabahah* dengan obyek pembiayaan bahan material pembangunan gedung adalah *Murabahah bil wakalah*, yaitu Bank menjual kepada nasabah atas bahan material yang dibutuhkan untuk pembangunan obyek investasi tersebut dengan mengambil keuntungan atau margin yang telah ditentukan oleh Bank dan dalam pembelian bahan material tersebut Bank mewakili kepada nasabah dan nasabah wajib menyertakan bukti kuitansi pembelian bahan material sebagai dasar pencairan pembiayaan bank terhadap nasabah.

Skema iB Investasi *Line Facility Al Murabahah* di Bank Jateng KCS Semarang digunakan untuk pembelian bahan material (tidak termasuk biaya tenaga kerja) pembangunan obyek investasi yang dibiayai sesuai dengan RAB yang diajukan oleh calon nasabah dengan cara nasabah harus melampirkan bukti kuitansi pembelian bahan material yang digunakan dalam pembangunan, dan Bank Jateng Cabang Syariah Semarang membiayai sesuai dengan kebutuhan nasabah setelah ada uang muka (*self finance*) yang dimiliki nasabah untuk membeli bahan material tersebut.

Bank Jateng Cabang Syariah Semarang menggunakan perhitungan margin untuk mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan bahan material yang digunakan untuk obyek investasi tersebut, Dalam penentuan margin Bank Jateng Cabang Syariah Semarang mengikuti aturan internal tentang pemberian margin

kepada nasabah. Ada ketentuan dari Bank Jateng Syariah Cabang Semarang yang harus disetujui nasabah, yaitu:

1. Adanya kesepakatan antara pihak bank dan nasabah mengenai penggunaan pembiayaan investasi, jumlah plafond , dan jangka waktu.
2. Adanya margin keuntungan bank yang telah ditentukan oleh Bank di dalam akad pembiayaan dan SP4 (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pengajuan Pembiayaan).⁴

Untuk menjelaskan penerapan Pembiayaan iB *Investasi Line Facility Al Murabahah* penulis akan memberikan ilustrasi pembiayaan sebagai berikut

Contoh :

Sebuah perusahaan PT. “A” mengajukan pembiayaan pembangunan gedung kantor 7 lantai pada bank syariah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk investasi dengan total RAB Rp. 11.000.000.000,-. (sebelas milyar rupiah) Jangka waktu yang diajukan 5 (lima) tahun. Dengan asumsi ekspektasi flat 6% pertahun. Saat ini nasabah telah memiliki dana sendiri (*self finance*) sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)

Bank Jateng Syariah melakukan perhitungan kebutuhan biaya investasi dari total RAB yaitu sebagai berikut :

⁴ Wawancara dengan Rifky Muhammad Akbar pada tanggal 24 April 2017.

Nilai Total RAB (termasuk biaya tenaga kerja) = Rp. 11.000.000.000,-

Asumsi Nilai RAB bahan material 60% dari total RAB = Rp. 6.600.000.000,-

Self Finance atau Uang Muka 20% RAB bahan material =Rp. 1.320.000.000,-

Maksimal usulan Pembiayaan Bank Jateng = Rp. 5.280.000.000,-

Dikarenakan permohonan pembiayaan nasabah hanya sebesar Rp. 5.000.000.000,- karena nasabah telah memiliki *self finance* untuk kekurangannya, maka usulan pembiayaan maksimal adalah **Rp. 5.000.000.000,-**

Perhitungan Maksimal Margin yang didapat oleh Bank dari PT 'A' dengan asumsi flat sebesar 6% jangka waktu 5 tahun adalah sebagai berikut :

Plafon	: Rp. 5.000.000.000
Jangka waktu	: 60 bulan (5 tahun)
Margin	: 6% flat per tahun
	<u>Rp. 5.000.000.000 x 6%</u>
	12

Ekspetasi Margin : Rp. 25.000.000,- perbulan atau Rp 1.500.000.000,- selama 60 bulan

$$\begin{aligned}
 \text{Perhitungan angsuran} & : (\text{Plafond} : \text{jangka wktu}) + \text{margin} \\
 \text{perbulan} & \\
 & = \frac{\text{Rp } 5.000.000.000,-}{60} + 25000000 \\
 & = 83.333.3333 + 25.000.000 \\
 & = \text{Rp. } 108.333.333,-
 \end{aligned}$$

Sehingga apabila pembiayaan tersebut disetujui maka struktur pembiayaan iB Investasi *Line Facility* tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jenis Pembiayaan : iB Investasi *Line Facility Al-Murabahah*
2. Penggunaan : Pembelian Bahan Material Pembangunan Gedung 7 lantai dengan total RAB sebesar Rp. 11.000.000.000,-
3. Plafond : Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah)
4. Jangka waktu kelonggaran tarik : 12 bulan (1 tahun)
5. Akad Pembiayaan : *Murabahah Bil Wakalah*
6. Maks. Harga Beli : Rp. 6.600.000.000,-,-
7. Maks. Margin/Keuntungan : Rp. 1.500.000.000,-
8. Maks. Harga Jual : Rp. 8.100.000.000,-
9. Uang Muka : Rp. 1.600.000.000,-
10. Maks. Piutang Murabahah : Rp. 6.500.000.000,-

11. Jangka Waktu : 60 bulan (5 tahun)
12. Angsuran : Rp. 108.333.333,- per bulan

Keterangan :

1. Jangka waktu kelonggaran tarik : jangka waktu maksimal ditariknya fasilitas *Line Facility*
2. Maks Harga Beli : Nominal harga pembelian bahan material (RAB bahan material)
3. Maks. Margin : Pendapatan/ keuntungan maksimal yang di peroleh bank
4. Maaksimal Harga jual : Nilai penjualan bank atas obyek investasi (penjumlahan antara harga beli dan margin)
5. Uang Muka : Uang muka (*self finance*) nasabah untuk pembelian bahan material (20% dari RAB bahan material)
6. Maks. Piutang Murabahah : Maksimal Piutang bank atas pembiayaan investasi tersebut (penjumlahan antara plafond pembiayaan dan margin)
7. Jangka waktu : lamanya waktu pembiayaan tersebut diangsur oleh nasabah
8. Angsuran : cicilan nasabah terhadap bank setiap bulannya.

Secara teknis pembiayaan iB Investasi *Line facility al Murabahah* adalah pembiayaan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dengan bentuk berupa plafond dan pencairan pembiayaan dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan

perkembangan progress proyek dengan nasabah melampiri bukti kuitansi pembelian bahan material sebagai syarat pencairan dan laporan progress proyek pada saat itu, sehingga dalam pembiayaan tersebut nasabah bisa memiliki beberapa fasilitas yaitu iB Investasi I,II, III dan seterusnya sesuai dengan progres yang ditentukan oleh Bank dengan nominal maksimal pencairan sesuai plafond yang disetujui bank dan jangka waktu penarikan tidak melebihi masa kelonggaran tarik yang ditetapkan bank, jika hingga akhir kelonggaran tarik plafond tersebut belum habis maka sisa plafond tersebut dinyatakan hangus.

Sebagai contoh ilustrasi dari kasus pembiayaan tersebut apabila pencairan yang diminta nasabah dari plafond Rp. 5.000.000.000,- terbagi dalam 4 tahap dengan progres pekerjaan proyek sebagai berikut ⁵:

No	PEKERJAAN	Nilai (Rp)	% pekerjaan	BULAN								Pencairan	
				Juni	Juli	Agust	Sept	Okt	Nov	Des	Jan		
a	Persiapan	250.000.000	2,3%										
b	Pekerjaan Galian dan Urugan	750.000.000	6,8%										
c	Pekerjaan Beton	2.500.000.000	22,7%										Tahap I (progress 31,8%)
d	Pekerjaan Pasang, Partisi dan Plester Bangunan dan Cat	2.350.000.000	21,4%										Tahap II (progress 53,2%)
e	Pekerjaan Keramik	1.500.000.000	13,6%										
f	Pintu dan Jendela	1.000.000.000	9,1%										
g	Sanitasi	750.000.000	6,8%										Tahap III (progress 82,7%)
h	Landskap	400.000.000	3,6%										
i	Listrik	350.000.000	3,2%										
j	Tandon Air	250.000.000	2,3%										
k	Sumur Resapan	250.000.000	2,3%										Tahap IV (progress 94,1%)
l	Pos Satpam	150.000.000	1,4%										
m	Fasad	500.000.000	4,5%										
	Total	11.000.000.000	100,0%										

⁵ Copy file data Bank Jateng cabang Syariah Semarang pada tanggal 24 April 2017.

Maka akan muncul 4 fasilitas pembiayaan dengan ilustrasi sebagai berikut :

1. iB Investasi I (pencairan dimulai bulan September 2016)
 - a. Jenis Pembiayaan : iB Investasi *Line Facility Al-Murabahah*
 - b. Penggunaan : Pembelian Bahan Material Pembangunan Gedung 7 lantai dengan total RAB sebesar Rp. 11.000.000.000,-
 - c. Plafond : **Rp. 1.500.000.000,-** (satu miliar lima ratus juta rupiah)
 - d. Akad Pembiayaan : *Murabahah Bil Wakalah*
 - e. Maks. Harga Beli : Rp. 3.500.000.000,-
 - f. Maks. Margin/Keuntungan : Rp. 450.000.000,-
 - g. Maks. Harga Jual : Rp. 3.950.000.000,-
 - h. Uang Muka : Rp. 2.000.000.000,-
 - i. Maks. Piutang Murabahah : Rp. 1.950.000.000,-
 - j. Jangka Waktu : 60 bulan (5 tahun) berdasarkan maksimal jangka waktu persetujuan *line facility*
 - k. Angsuran : Rp. 32.500.000,- per bulan

2. iB Investasi II (pencairan di bulan Oktober 2016)
 - a. Jenis Pembiayaan : iB Investasi *Line Facility Al-Murabahah*

- b. Penggunaan : Pembelian Bahan Material Pembangunan Gedung 7 lantai dengan total RAB sebesar Rp. 11.000.000.000,-
 - c. Plafond : **Rp. 1.000.000.000,-** (satu miliar lima ratus juta rupiah)
 - d. Akad Pembiayaan : *Murabahah Bil Wakalah*
 - e. Maks. Harga Beli : Rp. 2.350.000.000,-
 - f. Maks.Margin/Keuntungan : Rp. 295.000.000,-
 - g. Maks. Harga Jual : Rp. 2.645.000.000,-
 - h. Uang Muka : Rp. 1.350.000.000,-
 - i. Maks.Piutang Murabahah : Rp. 1.295.000.000,-
 - j. Jangka Waktu : 59 bulan (4 tahun 11 bulan) dihitung dari sisa jangka waktu pencairan pertama
 - k. Angsuran : Rp. 21.949.152,54,- per bulan
3. iB Investasi III (pencairan di bulan Desember 2016)
- a. Jenis Pembiayaan : iB Investasi *Line Facility Al-Murabahah*
 - b. Penggunaan : Pembelian Bahan Material Pembangunan Gedung 7 lantai dengan total RAB sebesar Rp. 11.000.000.000,-
 - c. Plafond : **Rp. 1.500.000.000,-** (satu miliar lima ratus juta rupiah)

- d. Akad : *Murabahah Bil Wakalah*
Pembiayaan
 - e. Maks. Harga : Rp. 3.250.000.000,-
Beli
 - f. Maks.Margin/ : Rp. 427.500.000,-
Keuntungan
 - g. Maks. Harga : Rp. 3.677.500.000,-
Jual
 - h. Uang Muka : Rp. 1.750.000.000,-
 - i. Maks.Piutang : Rp. 1.927.500.000,-
Murabahah
 - j. Jangka Waktu : 57 bulan (4 tahun 9 bulan)
dihitung dari sisa jangka
waktu pencairan pertama
Rp. 33.815.790,- per bulan
 - k. Angsuran : Rp. 33.815.790,- per bulan
4. iB Investasi IV (pencairan di bulan Januari 2017)
- a. Jenis : iB Investasi *Line Facility*
Pembiayaan *Al-Murabahah*
 - b. Penggunaan : Pembelian Bahan Material
Pembangunan Gedung 7
lantai dengan total RAB
sebesar Rp.
11.000.000.000,-
 - c. Plafond : Rp. 1.000.000.000,- (satu
miliarrupiah)
 - d. Akad : *Murabahah Bil Wakalah*
Pembiayaan
 - e. Maks. Harga : Rp. 1.250.000.000,-
Beli
 - f. Maks.Margin/ : Rp. 280.000.000,-
Keuntungan
 - g. Maks. Harga : Rp. 1.530.000.000,-
Jual

- h. Uang Muka : Rp. 250.000.000,-
- i. Maks.Piutang Murabahah : Rp. 1.280.000.000,-
- j. Jangka Waktu : 56 bulan (4 tahun 8 bulan) dihitung dari sisa jangka waktu pencairan pertama
- k. Angsuran : Rp. 22.857.143,- per bulan

Analisis tentang Akad *Murabahah Bil Wakalah* pada Produk iB Investasi *Line Facility*

Murabahah adalah suatu akad yang berbentuk jual beli yang mana bank sebagai penjual kepada pembeli atau nasabah atas suatu obyek atau barang tertentu yang dibutuhkan oleh nasabah baik untuk kebutuhan konsumtif maupun kebutuhan produktif (sebagai sarana penunjang pengembangan usaha nasabah). Dalam membiayai obyek *murabahah* tersebut bank berhak menetapkan margin atau keuntungan yang dikehendaki atas penjualan barang atau obyek *murabahah* tersebut sesuai dengan keinginan bank yang telah disepakati oleh nasabah pada saat akad dan nasabah mengangsur pembiayaan barang tersebut selama jangka waktu tertentu sampai dengan pembiayaan tersebut lunas.

Wakalah adalah suatu akad yang bertujuan untuk mewakilkan melakukan kegiatan tertentu yang mana dalam hal ini bank memberikan perwakilan kepada nasabah untuk melakukan pengecekan, pemesanan sampai dengan pembayaran barang obyek

murabahah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut dan bank berhak menerima detail spesifikasi barang *murabahah* tersebut berserta bukti kuitansi pembelian barang yang telah dibayai.

iB Investasi *Line Facility Al Murabahah* adalah suatu produk pembiayaan produktif yang bertujuan untuk membiayai obyek investasi yang diperlukan sebagai penunjang kegiatan usaha nasabah, dalam hal ini dapat digunakan untuk peningkatan nilai aktiva tetap seperti pembangunan gedung baru yaitu dengan cara bank memberikan plafond pembiayaan kepada nasabah sesuai dengan RAB (Rencana Anggaran Biaya) bahan material yang diperlukan untuk pembangunan gedung tersebut setelah dikurangi dengan uang muka yang dimiliki oleh nasabah. Secara teknis plafond pembiayaan yang diberikan oleh bank tersebut dilakukan pencairan secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan gedung yang telah dilakukan oleh nasabah sehingga memungkinkan muncul beberapa fasilitas pembiayaan

1. Kelebihan Menggunakan Fasilitas iB investasi *Line Facility Al Murabahah*:
 - a. Nasabah bisa mendapatkan kepastian jumlah plafond maksimal pembiayaan yang akan diberikan bank atas obyek investasi tersebut, dengan penarikan yang dapat dilakukan secara bertahap.
 - b. Fasilitas pembiayaan bersifat fleksibel karena Bank tidak menentukan berapa jumlah nominal penarikan yang harus

dilakukan oleh nasabah dan tidak membatasi berapa kali penarikan plafond tersebut karena yang menjadi dasar pencairan bank adalah laporan progres pembangunan nasabah dan bukti kuitansi pembelian bahan material yang dibiayai bank.

- c. Nasabah hanya perlu mengangsur sesuai dengan jumlah penarikan yang telah dilakukan tersebut sehingga angsuran tidak membebani nasabah.
 - d. Bank tidak mengenakan sanksi atau denda apabila jumlah plafond pembiayaan iB Investasi tersebut pada akhirnya tidak digunakan seluruhnya oleh nasabah sampai dengan jangka waktu kelonggaran tarik tersebut berakhir dikarenakan obyek investasi telah selesai terbangun dan nasabah memiliki dana tambahan sendiri, apabila kelonggaran tarik tersebut berakhir dan obyek investasi belum jadi tapi nasabah masih membutuhkan plafond pembiayaan maka bank dapat memperpanjang jangka waktu kelonggaran tarik tersebut.
2. Kekurangan Menggunakan Fasilitas iB Investasi *Line facility Al Murabahah*
- a. Bank harus selalu melakukan monitoring atas perkembangan progres pembangunan obyek investasi nasabah sebagai dasar tiap pengajuan pencairan plafond nasabah.

- b. Ada kemungkinan bank tidak bisa mendapatkan keuntungan margin secara maksimal apabila plafond tidak tertarik semua oleh nasabah sedangkan obyek investasi sudah selesai terbangun.