

BAB IV

PEMBIAYAAN DENGAN AKAD MUDHARABAH

DI BPRS PNM BINAMA SEMARANG

A. Implementasi pembiayaan dengan akad *mudharabah* serta cara perhitungan nisbah bagi hasil di BPRS PNM BINAMA Semarang.

Pembiayaan dengan akad *mudharabah* adalah pembiayaan yang dimana pihak BPRS PNM BINAMA bertindak sebagai penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah atau calon nasabah, untuk suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan cara mencicil atau pembayaran jatuh tempo sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak BPRS PNM BINAMA. Tujuan Pembiayaan *Mudharabah* kepada nasabah adalah untuk membiayai nasabah yang ingin menjalankan usaha dan nasabah yang ingin mengembangkan usaha, dengan menggunakan prinsip nasabah sebagai mitra atau rekan kerja BPRS PNM BINAMA. Usaha-usaha yang dibiayai BPRS PNM BINAMA terdiri dari usaha-usaha kecil dan menengah

dengan ketentuan asset antara Rp.1.000.000,- sampai dengan Rp. 375.000.000,-. Adapun langkah-langkah untuk mengajukan pembiayaan di BPRS PNM BINAMA antara lain sebagai berikut :

- a) Mengisi Formulir Pengajuan Pembiayaan.
- b) Memenuhi Syarat:
 - FC KTP suami dan istri (2 lembar).
 - FC Kartu Keluarga.
 - Rekening listrik, telepon, PAM.
 - FC Rekening Tabungan
 - Slip Gaji 3 Bulan Terakhir.
 - FC BPKB dan STNK/ FC Sertifikat, PBB, Akta Jual Beli.
 - Nomer Pajak Wajib Pajak (NPWP).
 - Laporan Keuangan 2 Tahun Terakhir.

Setelah berkas pengajuan pembiayaan *mudharabah* terpenuhi, maka dari pihak BPRS PNM BINAMA akan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- c) BPRS PNM BINAMA akan *mem-follow up* atau menindak lanjuti berkas pembiayaan tersebut.
- d) Pihak BPRS PNM BINAMA akan mensurvei apa yang akan dijalankan usaha dari nasabah.
- e) Lalu pihak dari BPRS PNM BINAMA akan melakukan analisis, antara lain:

- Analisis syariah : faktor syariah merupakan syarat mutlak pada saat mitra mengajukan pembiayaan. ManajerBPRS PNM BINAMA meninjau kembali usaha-usaha yang dilakukan atau dijalankan oleh calon mitra seperti, tata cara atau strategi yang dilakukan calon mitra.
- Analisis finansial : menilai kelayakan usaha dengan dasar laporan keuangan (neraca, laba rugi), komposisi dana sendiri yang diputar terhadap pembiayaan yang diberikan.
- Analisis manajemen : melihat kemampuan manajerial pengelola terhadap usahanya (kemampuan produksi, pemasaran dan pengelolaan keuangan).
- Analisis industri : membandingkan usaha calon nasabah dengan usaha sejenis.
- Analisis bisnis: melihat kondisi usaha calon nasabah yang dihubungkan dengan usaha lain ada hubungannya secara langsung seperti : ketersediaan bahan baku, proses produksi, kapasitas produksi, alat produksi, sampai barang siap dipasarkan.
- Analisis jaminan: menganalisis kondisi jaminan, apabila pembiayaan tersebut bermasalah (ketepatan nilai jaminan), apakah

cukup liquid (proses likuidasi lambat atau cepat), penyusutan atau kadar jaminan, minat konsumen terhadap jaminan (kemudahan dalam menjual) serta tempat atau lokasi.

- Analisis yuridis: menilai kelayakan calon nasabah dan usaha dilihat dari segi hukum, seperti usaha yang dijalankan tidak bertentangan dengan agama, hukum, dan aturan pemerintah.
- f) Setelah di analisa, dari pihak komite BPRS PNM BINAMA akan mengambil keputusan apakah disetujui atau tidak.
 - g) Apabila disetujui, maka dari pihak admin BPRS PNM BINAMA mengeluarkan laporan resmi atau pemberitahuan kepada nasabah mengenai perkembangan pembiayaan *mudharabah* atas persetujuan manajer.
 - h) Setelah itu, dari Pihak BPRS PNM BINAMA melakukan *droping* atau mencairkan dana melalui teller kepada pengelola dana (*Mudharib*).
 - i) Setelah itu, pihak kolektor BPRS PNM BINAMA melakukan Pemetaan Usaha terhadap Usaha yang dijalankan pengelola dana (*mudharib*) selama waktu kesepakatan pembiayaan *mudharabah* ini disetujui.

Setelah dilakukannya proses langkah-langkah tersebut, BPRS PNM BINAMA memberikan pembiayaan kepada nasabah setelah terjadinya kesepakatan pembagian keuntungan, dengan kriteria porsi keuntungan untuk BPRS PNM BINAMA sesuai nisbah yang disepakati.¹

Ketentuan pembiayaan dengan menggunakan akad *mudharabah* di BPRS PNM BINAMA, antara lain :

1. **Bagi hasil**

Dalam ralisasi pembiayaan *Mudharabah*, BPRS PNM BINAMA menyediakan modal 80% dan Pembagian hasil usaha pendapatan Nasabah dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati bersama sebelum dikurangi biaya-biaya.

2. **Pendapatan**

Pendapatan Nasabah dihitung berdasarkan seluruh jumlah pendapatan riil dari pengelolaan dana yang diterima Nasabah tanpa dikurangi biaya-biaya dalam bentuk tagihan pendapatan. Kemudian apabila hasil riil pendapatan melebihi ekspektasi cashflow maka pembagian pendapatan didasarkan kepada hasil riil

¹Wawancara dengan Bapak Suranto Dwi A. Kabag Marketing BPRS PNM BINAMA Semarang pada pukul 14.00 tanggal 28 April 2017.

bukan dari ekspektasi. Sebaliknya apabila dari hasil riil pendapatan dibawah estimasi pendapatan (cashflow) maka pembagian pendapatan juga berdasarkn hasil riil.

3. **Cara pembayaran dan jangka waktu pembayaran**

Nasabah harus mengembalikan pembiayaan secara keseluruhan baik seluruh pokok maupun perhitungan bagi hasil, dengan kewajiban mengangsur setiap bulan, sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati kedua belah pihak dan persetujuan jangka waktu dapat diperpanjang kembali manakala dianggap perlu oleh BPRS PNM BINAMA setelah mempertimbangkan permohonan Nasabah. Nasabah tidak diperkenankan mendapat fasilitas pembiayaan (Kredit) dari pihak manapun tanpa persetujuan BPRS PNM BINAMA.

4. **Kerugian**

a. BPRS PNM BINAMA akan menanggung kerugian yang timbul secara proporsional atas hasil pengelolaan dana Nasabah, kecuali yang disebabkan karena Nasabah cidera janji sebagaimana diatur dalam akad ini atau yang disebabkan karena pelanggaran atas

pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam akad ini.

- b. BPRS PNM BINAMA akan menerima dan mengakui kerugian tersebut setelah menerima, menilai, dan menyampaikan kembali hasil penilaiannya secara tertulis kepada nasabah.
- c. BPRS PNM BINAMA hanya akan menanggung kerugian maksimum sebesar komitmen Bank.

5. **Agunan/ Jaminan**

Pada prinsipnya pembiayaan dengan akad *mudharabah* tidak ada agunan atau jaminan, namun agar nasabah tidak melakukan penyimpangan, maka BPRS PNM BINAMA meminta jaminan dari nasabah. Jaminan tersebut dapat dijual atau dengan cara apapun yang sah dan halal untuk menutup kekurangan pengembalian pembiayaan.²

B. Bagaimana perhitungan nisbah bagi hasil pada Pembiayaan *Mudharabah* di BPRS PNM BINAMA Semarang ?

Dalam perhitungan nisbah bagi hasil BPRS PNM BINAMA menggunakan metode *Revenue sharing*, yakni

²Data di ambil dari BPRS PNM BINAMA

perhitungan bagi hasil didasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Contoh pembagian nisbah bagi hasil

BPRS PNM BINAMA melakukan kerjasama bisnis dengan nasabah (*mudharib*). Mudharib memiliki proyek pembangunan rumah. Dalam pembiayaan ini menggunakan akad *mudharabah* (BPRS PNM BINAMA sebagai pemilik dana dan Nasabah sebagai pengelola dana) Dalam pengajuan permohonan pembiayaan *mudharabah* pada tanggal 22 februari 2010 dan pembiayaan tersebut selama 1 bulan sebesar Rp.300.000.000 sebagai modal usaha. Pada tanggal 1 maret 2010 direalisasikan dana tersebut sebesar Rp.260.000.000 dengan *prosentase* nisbah bagi hasil BPRS PNM BINAMA : Nasabah= 40% : 60%. Pada tanggal 31 maret 2010 nasabah harus mengembalikan modal beserta keuntungan, Nasabah memberikan laporan laba rugi pembangunan rumah sebagai berikut:³

Harga Jual	300.000.000
Harga Pokok Penjualan	<u>260.000.000 –</u>
Gross (laba kotor)	= 40.000.000

³Data di ambil dari BPRS PNM BINAMA Semarang

Metode Revenue Sharing	= Keuntungan x Nisbah
Nisbah BPRS (40%)	= 40.000.000 x 40 %
	= 16.000.000
Nisbah nasabah (60%)	= 40.000.000 x 60%
	= 24.000.000

Alasan Penggunaan metode *revenue sharing*, Berdasarkan hasil wawancara dengan Kabag Marketing BPRS PNM BINAMA yang melatar belakangi penggunaan *revenue sharing* pada pembiayaan *mudharabah* di BPRS PNM BINAMA, yaitu *revenue sharing* mempunyai keunggulan meningkatkan pendapatan pada BPRS PNM BINAMA. Karena jika BPRS PNM BINAMA menggunakan sistem perhitungan bagi hasil berdasarkan metode *revenue sharing*, dimana bagi hasil dari total-total pendapatan sebelum dikurangi dengan biaya-biaya maka kemungkinan yang akan terjadi akan tingkat bagi hasil yang akan diterima oleh pemilik dana (BPRS PNM BINAMA) akan lebih besar dibandingkan dengan metode *profit sharing*.⁴

⁴Wawancara dengan Bapak Suranto Dwi A. Kabag Marketing BPRS PNM BINAMA Semarang pada pukul 11.00 tanggal 4 Mei 2017.