

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Landasan Teori

3.1.1 Pengertian Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang , dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.²⁴ Dalam teknis perbankan *murabahah* didefinisikan akad jual beli antara lembaga keuangan dan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama.²⁵

Adiwarman Karim mendefinisikan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.²⁶ Sedangkan Muhammad Syafi'i Antonio mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.²⁷

Fuqaha mendefinisikan *murabahah* sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut

²⁴ Veithzal 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 145

²⁵ Ibid, Hlm 147

²⁶ Adiwarman Karim, *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010, Cet ke-7, Hlm 113

²⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit* Hlm 101

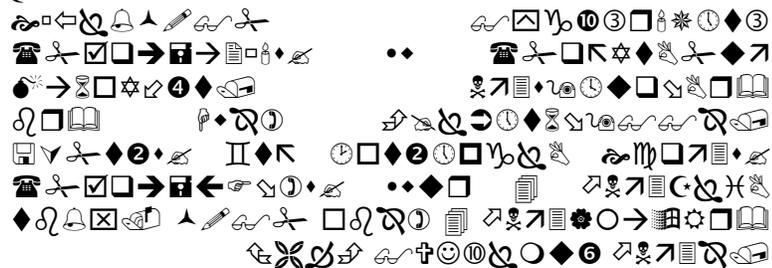
ditambah *mark up* atau *margin* yang disepakati. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁸

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.²⁹

3.1.2 Landasan Syariah Murabahah

1. Al-Quran

QS. An-Nisa: 29



²⁸ Wiroso, SE, MBA, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, Cet ke-1, Hlm 14

²⁹ Wirdiyarningsih, SH., MH., *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, Cet ke-1, Hlm 131

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu..”*³⁰

Memakan harta secara batil ini meliputi semua cara mendapatkan harta yang tidak diizinkan atau tidak dibenarkan Allah, yakni dilarang oleh-Nya. Diantaranya dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan semua bentuk jual beli yang haram.³¹

Kemudian Allah menerangkan bahwa mencari harta, dibolehkan dengan cara berniaga atau jual beli dengan dasar suka sama suka tanpa suatu paksaan. Karena jual beli yang dilakukan secara paksa tidak sah walaupun ada bayaran atau pengantinya.³²

QS. Al-Baqarah: 275



Artinya:

*“.... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”*³³

³⁰ Al-quran dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, Bandung: CV Diponegoro, 2000, Hlm 65

³¹ Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an* jilid 10, Jakarta: Gema Insani Press, 2003, Cet ke-1, Hlm 217

³² Al-qur'an, Departemen Agama RI, Semarang: CV Wicaksana

³³ Al-qur'an dan Terjemahannya. *op.cit* Hlm 36

2. Hadits

عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وآله وسلم قال :
 إنما البيع عن تراض
 (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.”*

(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)³⁴

Hadits ini juga menjelaskan bahwa jual beli harus didasari suka sama suka (rela) tanpa adanya suatu paksaan. Apabila pembeli tidak menyukai barang yang akan dibeli, dan pembeli menyatakan batal sebelum akad *dijabkan*, maka jual beli itu tidak sah dan harus diterima dengan lapang dada oleh masing-masing pihak.

3.1.3 Rukun dan Syarat Murabahah

1. Rukun *Murabahah*
 - a. Pihak yang berakad
 - 1). Penjual
 - 2). Pembeli
 - b. Objek yang diakadkan
 - 1). Harga

³⁴ Tim Penulis DSN MUI, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Jakarta:Gaung Persada Press, 2006, hlm 21

2). Barang yang diperjualbelikan

c. *Sighat*

1). *Ijab* (serah)

2). *Qobul* (terima).³⁵

2. Syarat *Murabahah*

- a. Penjual memberi tahu harga pokok kepada nasabah calon pembeli
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang.

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

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.³⁶

³⁵ Wiroso SE, MBA, *op.cit* Hlm 16

³⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit*

3.1.4 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.³⁷

Mengacu dari pengertian di atas dapat disimpulkan pengertian pembiayaan *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan BPRS sesuai jangka waktu yang ditentukan. Tujuan BPRS Artha Amanah Ummat memberikan pembiayaan adalah:

- a. Meningkatkan ekonomi ummat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi,

³⁷ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, Hlm 260

- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan suatu usaha membutuhkan dana tambahan yang dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan,
- c. Meningkatkan produktifitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat dalam usahanya mampu meningkatkan daya produktifis,
- d. Terjadi distribusi pendapatan, yaitu masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dan hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat.

3.1.5 Pembiayaan Penambahan Modal Usaha di BPRS Artha Amanah Ummat

Pembiayaan penambahan modal usaha di BPRS Artha Amanah Ummat menggunakan akad *murabahah*. Menurut *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat pembiayaan penambahan modal usaha menggunakan akad *murabahah* karena untuk mengetahui secara jelas keuntungan yang diperoleh bank dan untuk meminimalisir resiko dari pembiayaan penambahan modal usaha.³⁸

Dari data yang penulis dapatkan pembiayaan dengan akad *murabahah* untuk penambahan modal usaha pada tahun 2012

³⁸ Wawancara dengan *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat Mas M. Ali Yafi tanggal 12 April 2013.

sebanyak 81 nasabah dengan jumlah plafon Rp. 1.759.338.529.³⁹

3.2 Mekanisme Pembiayaan Murabahah Untuk Penambahan Modal Usaha Di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran Semarang

Secara umum pembiayaan *murabahah* dilakukan untuk pembelian secara pesanan dimana pada umumnya bank syari'ah tidak akan memesan ke pemasok sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan kedua belah pihak sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil penjual (Bank Syari'ah), 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. Berikut skema pembiayaan *murabahah*.



Keterangan:

³⁹ Wawancara dengan *Accounting* BPRS Artha Amanah Ummat Mbak Canny Priwiyanti Putri tanggal 12 April 2013

1. Bank syari'ah dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan akad *murabahah*.
2. Setelah kedua belah pihak bernegosiasi dan setuju atas persyaratan yang ada di bank dan nasabah melakukan akad jual beli.
3. Bank Syari'ah memesan barang yang telah dipesan nasabah kepada pemasok atau penjual utama.
4. Setelah barang dipesan, *supplier* mengirimkan barang kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang pesanan barang dan dokumen yang diperlukan dari *supplier*.
6. Nasabah membayar pembelian barang dagangan kepada bank sesuai kesepakatan, secara tunai atau tangguh, lama pembayaran, dan sebagainya.

Adapun mekanisme pengajuan pembiayaan *murabahah* pada penambahan modal usaha di BPRS Artha Amanah Ummat adalah sebagai berikut:

1. 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, akte nikah, rekening listrik, PAM, telepon beserta foto copy kepemilikan

barang jaminan yang dijaminkan, dan melampirkan foto suami istri 1 lembar.

2. Petugas akan melakukan wawancara terlebih dahulu untuk mengetahui apakah pembiayaan yang dibutuhkan untuk barang konsumtif atau produktif.
3. 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.
4. *Account officer* menyerahkan laporan survei tersebut kepada komite, serta melakukan rapat dengan komite untuk menganalisa kelayakan nasabah dan jaminannya.
5. 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 sepakat dilakukan akad pembiayaan *murabahah*. BPRS menyerahkan dana talangan kepada nasabah (dalam akad ini pembelian dilakukan dengan akad *wakalah/perwakilan*).
6. Administrasi pembiayaan melakukan pemeriksaan atas kelengkapan dokumen yang diperlukan.

7. Terjadi akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dan BPRS Artha Amanah Ummat.
8. Pencairan dana pembiayaan dilakukan oleh *teller* yang diambil oleh nasabah.
9. Mulai aktifnya akad pembiayaan.⁴⁰

3.2.1 Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah Pada Penambahan Modal Usaha Di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran Semarang

Deskripsi data kasus penulis akan membahas mengenai usulan pembiayaan *murabahah* dan penghitungan margin keuntungan yang diperoleh BPRS Artha Amanah Ummat. Usulan pembiayaan *murabahah* yang diajukan oleh nasabah yang bernama Muhammad yang mengajukan pembiayaan sebesar Rp 3.000.000,00 untuk penambahan modal usaha akan penulis uraikan sebagai berikut.

"Pak Muhammad adalah nasabah baru pembiayaan *murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat yang mempunyai usaha dibidang konveksi, beliau berprofesi sebagai tukang jahit. Saat ini beliau sedang membutuhkan dana untuk membeli alat jahit guna mengembangkan usahanya lebih luas. Beliau mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada pihak BMT

⁴⁰ Wawancara dengan *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat Mas M. Ali Yafi tanggal 12 April 2013

sebesar Rp.3.000.000,00 dengan jaminan BPKB sepeda motor dengan no. 45023031. Maka dengan itu pihak BPRS langsung mengadakan analisis terhadap pembiayaan tersebut. Cara menganalisis adalah:

1. Aspek analisis:

- a. Nama Pemohon : Muhammad
- b. Istri Pemohon : Aminah
- c. Alamat : Ungaran
- d. Tujuan pembiayaan : Pembelian Alat Jahit
- e. Karakter : Baik (kenal)
- f. Hubungan Dengan Bank : Pinjaman 1

2. Aspek Jaminan

- a. Jenis Barang : Sepeda Motor Supra X 125,
Th.2006, warna biru, No.Pol. H 5237 UW, No.
Rangka : MFGAN2375H006338, Mesin :
SPR1H03FMG0300511
- b. Bukti Kepemilikan : BPKB No. 45023031
- c. Nama : An. Muhammad
- d. Nilai : Rp. 6.000.000,00
- e. Akad : murabahah
- f. Jumlah Pembiayaan : Rp. 3.000.000,00
- g. Jangka waktu : 12 Bulan

3. Aspek Keuangan

a. Analisis laba/rugi pendapatan

Pendapatan Kotor Rp. 8.000.000,00

Harga Pokok

- Biaya Bahan Baku:Rp. 500.000,00

- Biaya tenaga kerja: Rp. 400.000,00

- Biaya Overhead : Rp. 2.000.000,00

Rp. 2.900.000,00 (-)

Laba Kotor Usaha Rp. 5.100.000,00

Pendapatan lain-lain: Rp.500,000,00

Beban lain-lain : Rp.....

Rp. 500.000,00 (+)

Rp. 5.700.000,00

b. Laba Bersih Usaha

Biaya-Biaya:

- Biaya Rumah Tangga: Rp. 1.800.000,00

- Biaya Lainnya : Rp.....

Jumlah Biaya Rp. 1.800.000,00 (-)

Saldo Rp.3.900.000,00

Dengan melihat analisis tersebut menunjukkan bahwa pengajuan permbiayaan tuan Muhammad layak untuk diterima karena saldo/laba bersih usaha melebihi jumlah pembiayaan yang diajukan, jadi kemampuan untuk membayar besar.

Perhitungan margin dalam aplikasi pembiayaan *Murabahah* pada sektor penambahan modal usaha di BPRS Artha Amanah Ummat adalah:

$$= \text{Pinjaman} \times 15\%$$

Keterangan: besarnya margin persentase dipengaruhi oleh jangka waktu pembiayaan.

$$= \text{Rp. 3.000.000,00} \times 15\%$$

$$= \text{Rp.450,000,00.}$$

1. Perhitungan angsuran setiap bulan

$$= \frac{\text{Plafon} + \% \text{ Margin}}{\text{Jangka waktu}}$$

Jangka waktu

$$= \frac{\text{Rp. 3.000.000} + 15\%}{12 \text{ bulan}}$$

12 bulan

$$= \text{Rp. 287.500}$$

2. Perhitungan total kewajiban
 - = **Angsuran x jangka waktu**
 - = **Rp. 287.500 x 12 bulan**
 - = **Rp. 3.450.000,00**

3.3 Prinsip Penilaian Pembiayaan Murabahah Pada Penambahan Modal Usaha Di BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran Semarang

Ketika nasabah mengajukan pembiayaan, maka pihak BPRS Artha Amanah Ummat akan menilai terdahulu kepada pihak nasabah. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi BPRS Artha Amanah Ummat untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak direalisasikan atau tidak dan jaminan yang diberikan kepada BPRS Artha Amanah Ummat hanya dijadikan untuk berjaga-jaga atau antisipasi apabila pembiayaan yang diberikan macet. Adapun prinsip-prinsip penilaiannya adalah sebagai berikut:

Aspek 5C:⁴¹

1. *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

⁴¹ Malayu Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008, Cet ke- 7, hlm 106

karena dari karakter, BPRS Artha Amanah Ummat dapat mengetahui tentang sifat-sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon nasabah.⁴²

2. *Capacity*

Kemampuan calon nasabah dalam membayar kewajibannya dihubungkan dengan kemampuan nasabah dalam mengelola bisnisnya untuk memperoleh laba atau menghasilkan output produk. Hal-hal yang dianalisis oleh BPRS Artha Amanah Ummat untuk mengetahui kemampuan nasabah adalah pengalaman dalam menggerakkan usaha, pengalaman-pengalaman dalam pengelolaan usaha, serta faktor persaingan usaha yang dijalani serta kemampuan nasabah dalam menghasilkan output produk.⁴³

3. *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

⁴² Wawancara dengan *Account Officer* BPRS Artha Amanah Ummat Mas M. Ali Yafi tanggal 12 April 2013

⁴³ Ibid

yang dimiliki calon nasabah atas rencana yang akan dibiayai BPRS Arta Amanah Ummat.⁴⁴

4. *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 ke depan dari usaha yang akan dibiayai.⁴⁵

5. *Collateral*

Jaminan yang diberikan calon nasabah kepada BPRS Artha Amanah Ummat sebagai perwujudan dari *i'tikad* baik nasabah 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 diharapkan nasabah mau mengembalikan dana yang dipinjam sehingga tidak ada unsur

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Ibid

melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan diharapkan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet).⁴⁶

3.4 Analisis

Pelaksanaan pembiayaan pada penambahan modal usaha di BPRS Artha Amanah Ummat kebanyakan menggunakan akad *murabahah* yang mana pihak BPRS membantu pembelian peralatan yang diwakilkan kepada nasabah (akad *wakalah*) untuk pengembangan usaha nasabah, namun akad dalam menerapkan pembiayaan ini tidak sesuai dengan arti akad *murabahah* karena sebenarnya pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh pihak BPRS dengan nasabah, yaitu pihak BPRS sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan cara diwakilkan tentu pihak BPRS tidak mengetahui apakah dana yang dicairkan benar-benar digunakan untuk pembelian barang atau digunakan untuk keperluan lain.

Disamping itu dalam penentuan margin tidak sesuai dengan pengertian akad *murabahah* yaitu karena margin di tentukan oleh BPRS tetapi untuk plafon tertentu margin dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara bank dan nasabah. Sedangkan dalam pengertian akad *murabahah* yang sesungguhnya tambahan keuntungan harus sesuai kesepakatan bersama.

Dalam penilaian pembiayaan *murabahah* di BPRS sudah mencakup berbagai sisi nasabah diantaranya: *character* (sifat atau watak),

⁴⁶ Ibid

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 dalam menggerakkan usaha, 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 Arta Amanah Ummat, *condition* (kondisi) BPRS Artha Amanah Ummat dapat mengetahui tingkat keuntungan yang diraih nasabah dan 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).