

**MEKANISME iB BISYA (PEMBIYAAAN SYARIAH)
MURABAHAH DALAM PENGADAAN MATERIAL
BANGUNAN DI BPRS SURIYAH KANTOR CABANG KUDUS**

TUGAS AKHIR

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah



Oleh :

FALIKHATUL ABRIZA

1705015004

**D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2020**

Drs. Saekhu, M.H

Rt: 03 Rw: 02, Krasak, Pecangaan, Jepara

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir (TA)

A.n Sdri Falikhatul Abriza

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Setelah saya meneliti serta mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Falikhatul Abriza

NIM : 1705015004

Judul : Mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Muabahah dalam Pengadaan Maerial Bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut segera di Munaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Semarang, 1 April 2020

Pembimbing,



Drs. Saekhu, M.H

19690120 199403 1 004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka kampus III Ngaliyan Telp./Fax (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Tugas Akhir Saudara : Falikhatul Abriza
NIM : 1705015004
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Judul Tugas Akhir : Mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Muabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup pada tanggal 20 April 2020.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2019/2020.

Semarang, 20 April 2020

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

Johan Arifin, S. Ag., M. M.
NIP. 19710908 200212 1 001

Drs. Saekhu, M.H.
NIP. 19690120 199403 1 004

Penguji I

Penguji II

Dr. H. Nur Fatoni, M. Ag
NIP. 19730811 200003 1 004



Dr. A. Turmudi, S.H., M. Ag
NIP. 19690708 200501 1002

Pembimbing

Drs. Saekhu, M.H.
NIP. 19690120 199403 1 004

MOTTO

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)

Hadist dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda,
“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.
(H.R al-Baihaqi dan Ibnu Majah)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang mana telah memberikan banyak nikmat, terlebih berupa nikmat kesehatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Atas terselesaikannya Tugas Akhir ini, penulis mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada orang-orang yang telah berjasa bagi penulis selama penyusunan :

1. Kedua orang tua, Bapak Sukirman dan Ibu Munfaridah yang selalu berusaha dan mendoakan penulis agar mendapatkan hasil yang terbaik.
2. Kedua saudari penulis, Muntafiah dan Nur Alifah yang selalu memberikan dukungan secara moril.
3. Ketua Jurusan Prodi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang, Bapak Dr. A. Turmudi, S.H., M.Ag yang telah membimbing penulis selama studi.
4. Pembimbing penulis, Bapak Drs. Saekhu, M.H yang telah membimbing penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Penulis berterima kasih atas segala saran, kritikan serta masukan yang telah diberikan sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Segivitas akademik FEBI UIN Walisongo Semarang sebagai wadah penulis dalam menimba ilmu selama penulis studi.
6. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, yang telah memberikan ilmu dan pengalaman lapangan saat magang, sekaligus mengizinkan penulis melakukan penelitian di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
7. Keluarga besar IMADE Walisongo, Forshei, PMII Rayon Ekonomi, dan HMJ D3 PBS sebagai organisasi yang telah menerima penulis menjadi bagian dari keluarga mereka, dan telah mengajarkan penulis untuk tetap belajar dan semangat berproses dalam organisasi.
8. Teman-teman seperjuangan, mahasiswa D3 PBS 2017 - Kelas PBSA khususnya para sahabat grup PGL yang telah mengisi waktu bersama penulis, serta memberikan semangat kepada penulis.
9. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini.

Penulis hanya mampu mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang ikut berperan untuk penulis, semoga apa yang telah kalian berikan kepada penulis ditulis sebagai kebaikan, dan mendapatkan pahala. Amiin

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan sebagai bahan rujukan.

Semarang, 1 April 2020

Deklarator,



Falikhatul Abriza

NIM. 1705015004

ABSTRAK

BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus memiliki beberapa produk dalam pembiayaan, salah satunya yaitu *iB bisya* (pembiayaan syariah) murabahah. Akad murabahah adalah suatu akad jual beli antara pihak BPRS dengan nasabah, dimana harga jual BPRS kepada nasabah didapatkan dari harga beli yang didapatkan BPRS dari pemasok ditambah margin sesuai dengan kesepakatan bersama dalam hal ini, pihak BPRS harus jujur mengenai harga beli yang didapat dari pemasok. Jika dilihat dari praktiknya di perbankan syariah, murabahah terdiri dari beberapa jenis yang salah satunya yaitu murabahah dalam pengadaan renovasi rumah. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu mengetahui bagaimana mekanisme *iB bisya* (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan, serta bagaimana skema *iB bisya* (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan melakukan pendekatan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan data yang diperoleh dari hasil wawancara, sedangkan jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian (*Field Research Method*) yang menggunakan data primer dan sekunder

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka penulis menarik kesimpulan bahwa pembiayaan murabahah dalam pengadaan material bangunan ini menggunakan mekanisme yang sama dengan pembiayaan yang lain yang ada di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, bedanya menggunakan akad murabahah, dan dua akad sekaligus (wakalah dan murabahah), sesuai dengan dua skema yang ditawarkan yaitu skema saat nasabah mengajukan pembiayaan dalam pengadaan material bangunan pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang membelikan material tersebut, dan skema yang kedua pihak nasabah yang membeli sendiri barang material bangunan tersebut.

Kata kunci : *iB Bisya Murabahah, Material, BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang mana telah memberikan rahmat, serta karunia kepada kita semua. Terlebih kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan tepat pada waktunya. Sholawat serta salam juga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, semoga kelak kita mendapatkan syafa'atnya dihari akhir kelak. Amiin

Sehubungan dengan terselesaikannya Tugas Akhir penulis yang berjudul “Mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus”, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada beberapa pihak :

1. Bapak Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag selaku Rektor di UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Dr. A. Turmudi, S.H., M.Ag selaku Kajur D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Drs. Saekhu, M.H selaku Dosen Pembimbing.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
6. Bapak Suroso selaku Kepala Cabang di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
7. Mas Fahrul, dan Mas Fuad selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
8. Teman-teman seperjuangan, mahasiswa D3 Perbankan Syariah Angkatan 2017.

Tugas Akhir ini memuat seluruh hasil analisis penulis saat melakukan penelitian lapangan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca, dan semoga Tugas Akhir ini dapat menambah wawasan dan bermanfaat. Amiin

Demak, 1 April 2020

Penulis,

A handwritten signature in black ink, featuring stylized Arabic calligraphy. The signature is written in a cursive style with several loops and flourishes.

Falikhatul Abriza

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Metodologi Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)	16
B. Pembiayaan.....	17
C. Murabahah	22
BAB III GAMBARAN UMUM BPRS SURIYAH KANTOR CABANG KUDUS	
A. Sejarah Berdirinya BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus	33
B. Visi, Misi, Motto, serta Nilai Utama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.....	35
C. Produk-produk BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus	37
D. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.....	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus.....52
- B. Analisis tentang Penerapan iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus69

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan.....75
- B. Saran76
- C. Penutup77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Prosentase Penggunaan dalam Akad Pembiayaan	6
Tabel 2.1 Prosentase Jenis Penggunaan Pembiayaan	21
Tabel 3.3 Realisasi Bonus dan Bagi Hasil Produk Tabungan dan Deposito Periode Desember 2019	42
Tabel 3.4 Struktur Organisasi di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus	46
Tabel 4.1 Ilustrasi Angsuran Pembiayaan di BPRS Suriyah KC Kudus	52
Tabel 4.2 Jenis Material Bangunan	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan syariah yaitu salah satu lembaga keuangan syariah yang mempunyai fungsi menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat yang kemudian juga berfungsi menyalurkan dana (*financing*) kepada masyarakat pula. Saat terdapat masyarakat yang membutuhkan suatu tambahan dana untuk melakukan sebuah pengembangan usaha atau untuk memenuhi kebutuhannya yang bersifat konsumtif, disisi lain dana yang ia punya belum mencukupi atau terbatas, maka kebutuhan akan kekurangan dana ini dapat dipenuhi oleh bank syariah yang dapat dilakukan masyarakat dengan mengajukan suatu pembiayaan atau dengan penempatan dana dalam bentuk lainnya. Sedangkan keuntungan bank syariah dari hasil kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat yang kekurangan dana tersebut, didapatkan bank syariah berupa imbalan sesuai dengan akad pembiayaan yang diajukan.¹

Tugas perbankan syariah di Indonesia melayani seluruh lapisan masyarakat yang ada di Indonesia, yaitu baik di perkotaan maupun di perdesaan sekalipun dengan melayani baik dari segi pendanaan maupun penghimpunan. Oleh karena itu, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) hadir untuk menjangkau masyarakat pinggiran yang belum terjangkau oleh BUS maupun UUS. BPRS termasuk salah satu jenis perbankan syariah seperti yang tertera dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008, yang tugasnya sama dengan bank syariah yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana. BPRS merupakan suatu badan usaha yang setara dengan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Konvensional dengan bentuk hukum berupa Perseroan Terbatas (PT), Perusahaan Daerah, atau Koperasi.

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, Cet. 1, h. 47

Perbankan syariah di Indonesia kini mengalami perkembangan yang pesat, tercatat pada tahun 2019 *market share* perbankan syariah di Indonesia sebesar 5,94% dengan perincian Bank Umum Syariah (BUS) 64,62%, Unit Usaha Syariah (UUS) 32,86%, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) 2,52% yaitu dengan terdapat 14 BUS, 20 UUS, dan 165 BPRS.²

Awal mulanya lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah di Indonesia mengalami perkembangan yang kurang baik (sangat lambat), dikarenakan pada waktu itu hanya terdapat satu unit Bank Umum Syariah (BUS) yang ada di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI).³ BMI berdiri pada tahun 1992, yang disertai akte pendirian Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang ditanda tangani pada tanggal 1 November 1991 dan mengai Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, merupakan Undang-undang yang dijadikan sebagai pedoman tentang kehadiran perbankan syariah di Indonesia.

Akhir tahun 2003 muncul sebuah fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mengenai haramnya bunga bank di Indonesia, hal tersebut juga membuat perbankan syariah di Indonesia sedikit dilirik oleh masyarakat, dengan terbuktinya pada tahun 2004, tercatat Indonesia mempunyai tambahan satu bank syariah baru yaitu Bank Mega Syariah. Tak hanya bank syariah saja yang bertambah, melainkan juga pada tahun 2004 tersebut terdapat 7 UUS, dan 4 BPRS yang berdiri.⁴

Perbankan syariah termasuk salah satu lembaga keuangan yang kegiatan usahanya sesuai syariah, tugas dari lembaga keuangan itu sendiri adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana, mengenai tugas tersebut diatur dalam Undang-undang perbankan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana dalam pelayanan jasa bank syariah, yang mana dalam UU tersebut menunjukkan bahwa salah satu kegiatan dalam penyaluran dana yang tertera dalam PBI No.

² Website OJK, <http://www.ojk.go.id/> diakses pada tanggal 23 Januari 2020 pukul 12:30 WIB

³ Fatikul Himami, *Perbankan Syariah (Buku Perkuliahan Program SI)*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Srabaya, 2014, h. 31

⁴ *Ibid*,..

9/19/PBI/2007 pasal 3 berupa pembiayaan dengan mempergunakan salah satunya adalah akad murabahah. Akad murabahah ini merupakan akad jual beli dimana bank sebagai penjual, sedangkan nasabah sebagai pembeli mengenai harga jual bank didapatkan dari harga beli bank ditambah margin keuntungan.⁵

Indonesia termasuk salah satu negara dari banyaknya negara di dunia yang kebanyakan (mayoritas) masyarakatnya menganut agama Islam. Berdasarkan data *globalreligiustofutures* pada tahun 2020 jumlah penduduk muslim di Indonesia diprediksi akan bertambah menjadi 263,92 juta jiwa dan meningkat menjadi 256, 82 juta jiwa pada tahun 2050. Semakin banyaknya jumlah penduduk yang ada di Indonesia yang pada akhirnya juga akan membuat tingkat kebutuhan masyarakat meningkat, dan tentu saja masyarakat tersebut akan membutuhkan suatu hal yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut. Oleh karena itu, perbankan syariah hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, baik dari segi pendanaan maupun penghimpunan yang berdasar dengan Al-Qur'an dan hadis agar terhindar dari unsur riba seperti firman Allah SWT dalam Q.S an-Nisa : 29 :

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

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”

Mengenai Undang-undang yang mengatur tentang perbankan syariah di Indonesia tertuang dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008, Undang-undang tersebut menerangkan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS), mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Menurut Undang-undang No. 21 tahun 2008 ini juga

⁵ Kemenag. 2013. *Buku Saku Perbankan Syariah*. h. 50

menyatakan bahwa perbankan syariah merupakan bank yang bertugas melakukan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Munculnya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia merupakan salah satu bentuk dari BPR-BPR yang ada sebelum BPRS ini, yaitu penjelmaan dari banyak lembaga-lembaga keuangan seperti Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pasar, LPN (Bank Pegawai Lumbung Pilih Negari), LPD (Lembaga Perkreditan Desa), BKD (Bank Kredit Desa), BKK (Badan Kredit Kecamatan), KURK (Kredit Usaha Rakyat Kecil), LPK (Lembaga Perkreditan Kecamatan), BKPD (Bank Karya Produksi Desa), dan atau lembaga lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.⁶ Mengenai status hukum BPR, telah disahkan melali PAKTO (Paket Kebijakan Oktober 1988) yang tercatat pada tanggal 27 Oktober 1988 dalam paket Kebijakan Keuangan Moneter dan Perbankan.

Semakin berkembangnya lembaga keuangan syariah di Indonesia, BPRS juga ikut berkembang hal itu dibuktikan dengan total industri perbankan syariah jenis BPRS sebanyak 165 institusi dengan jumlah kantor sebanyak 496 yang tersebar di seluruh Indonesia.⁷ Salah satu dari banyaknya BPRS tersebut adalah BPRS Suriyah yang kantor pusatnya berada di Cilacap, BPRS Suriyah ini telah berdiri kurang lebih selama 14 tahun yaitu berdiri pada tanggal 31 Januari 2005 serta awal melakukan operasional dalam menjalankan kegiatan usaha dibidang lembaga keuangan syariah sejak tanggal 1 April 2005. BPRS Suriyah ini kemudian membuka banyak kantor cabang di beberapa daerah, terdapat 5 kantor cabang yang tersebar diseluruh daerah. Adapun salah satu kantor cabangnya yaitu kantor cabang di Kudus, yaitu BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus ini berdiri pada tanggal 24 Juni 2013, dengan menawarkan banyak produk baik dari segi pembiayaan maupun penghimpunan dana diantaranya dalam penghimpunan dana yang disebut tasya (tabungan syariah) antara lain produk tabungan iB tasya wadiah (terdapat tiga

⁶ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah (Suatu Kajian Teoritis Praktis)*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2012, h.197

⁷ Website OJK,..

jenis produk yaitu tabungan iB tasya suriyah, tabungan iB tasya pelajar dan santri, SimPel iB), tabungan iB tasya mudharabah (terdapat dua jenis produk yaitu tabungan iB tasya haji baitullah dan tabungan iB tasya qurban) dan deposito iB desya (deposito syariah) mudharabah, sedangkan untuk segi pembiayaan atau penyaluran dana yang disebut bisya (pembiayaan syariah) terdapat iB bisya murabahah, iB bisya istishna, iB bisya qord, iB bisya mudharabah, iB bisya musyarakah, iB bisya ijarah dan iB bisya multijasa.⁸

Salah satu produk yang ditawarkan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dari segi pendanaan atau pembiayaan yaitu iB bisya (pembiayaan syariah) dengan akad murabahah. Fuqaha mengartikan akad murabahah merupakan suatu akad jual beli atas dasar kepercayaan karena penjual percaya kepada pembeli. Kepercayaan tersebut diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungan kepada pembeli.⁹

Produk pembiayaan di perbankan syariah yang menggunakan mekanisme akad murabahah mendominasi sekitar 80 sampai 95% dari transaksi keuangan yang ada.¹⁰ Tak hanya itu di salah satu BPRS yaitu BPRS Suriyah juga menuliskan sebanyak 153.352.421 milyar asset bank yang dipergunakan dengan akad murabahah.¹¹ Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga menuliskan bahwa pembiayaan dengan akad murabahah lah yang paling banyak digunakan, di bawah ini merupakan prosentase dari beberapa akad dalam pembiayaan di Indonesia.¹² Hal tersebut berarti masyarakat yang berada di Indonesia masih banyak yang kekurangan dana dalam memenuhi kebutuhannya, terlebih dalam hal jual beli pengadaan suatu barang. Berikut merupakan tabel prosentase penggunaan dalam akad pembiayaan :

⁸ Brosur BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, h. 108

¹⁰ Marwini, *Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syariah*, Gontor: Institut Studi Keislaman Darussalam, 2013, Vol. 8 No.1, h. 143

¹¹ Website BPRS Suriyah, <http://www.banksuriyah.com/>, diakses pada tanggal 18 Januari 2020 pukul 12:02 WIB

¹² Website OJK,...

**Tabel 1.1 Prosentase penggunaan dalam akad pembiayaan posisi
Maret 2019**

Jenis Akad	Prosentase
Murabahah	48,24%
Musyarakah	41,05%
Mudharabah	4,36%
Ijarah	3,20%
Qardh	2,35%
Istisna	0,52%
Lain-lain	0,27%

Sumber : Website Otoritas Jasa Keuangan

Terdapat tiga jenis transaksi akad murabahah dalam praktiknya di perbankan syariah, antara lain :¹³

- a. Murabahah dalam pengadaan barang, yaitu jual beli dengan akad murabahah yang dilakukan pada pengadaan barang contohnya pengadaan kendaraan roda dua, pengadaan barang berupa investasi untuk pabrik dan lain-lain yang sejenisnya.
- b. Murabahah dalam persediaan untuk modal kerja (modal kerja suatu barang), yaitu penyediaan sebuah barang persediaan yang akan digunakan untuk modal kerja.
- c. Murabahah dalam renovasi rumah (pengadaan barang material renovasi) yaitu penyediaan barang renovasi seperti bata merah, genteng, kayu, dan material bangunan lainnya.

Semakin lama suatu bangunan berdiri pasti akan membutuhkan suatu perbaikan atau renovasi, ataupun kebutuhan material bangunan dalam membangun suatu bangunan. Salah satu contoh bangunan misalnya rumah, yang mana rumah merupakan suatu pelindung diri dari panas dan dingin, sebagai tempat untuk beristirahat, tempat berkumpul dengan keluarga. Banyaknya dana yang harus dipersiapkan masyarakat untuk melakukan pembangunan suatu

¹³ N. Oneng Nurul Bariyah, *al-Milal (Jurnal Studi Ilmu Keislaman)*, Jakarta: UMI, 2013, Vol. No. 1, h. 14

bangunan, ataupun renovasi suatu bangunan membuat masyarakat tak mampu memenuhi kebutuhan tersebut. Terlebih lagi masih terdapat kebutuhan lain yang harus dipenuhi.

Jika masyarakat tidak mempunyai dana ataupun kekurangan dana untuk melakukan pembangunan atau renovasi tersebut, maka perlu adanya penyokong untuk memenuhi hal tersebut. Oleh karena itu, iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah hadir, iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah ini diperuntukkan bagi nasabah yang kekurangan dana dalam memenuhi kebutuhannya, salah satunya yaitu kurangnya dana dalam hal pengadaan material bangunan. Pengadaan material bangunan ini termasuk pembiayaan jenis konsumtif, yang mana digunakan untuk keperluan pribadi.

Adapun prosentase pembiayaan sesuai dengan jenis penggunaannya antara lain: jenis konsumsi sebanyak 43, 72%, modal kerja sebanyak 32, 69%, dan investasi sebanyak 23, 59%.¹⁴ Pembiayaan dalam bentuk konsumtif tersebut seperti pembelian kendaraan, barang-barang yang sifatnya untuk memenuhi kebutuhan pribadi dan barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah, dan lain-lain).¹⁵

Arti murabahah secara umum adalah suatu akad dalam jual beli barang yang mana harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati bersama, dalam hal ini pihak penjual harus memberitahukan perihal harga pokok yang didapat beserta margin keuntungan yang ia dapatkan.¹⁶

Jika akad murabahah dikaitkan dengan pengaplikasian di perbankan syariah yaitu suatu akad jual beli yang mana terdapat pembeli (nasabah) yang membutuhkan suatu barang, kemudian mengajukan pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah, dalam hal ini pihak penjual (bank syariah) membelikan barang tersebut dan memberitahukan kepada pembeli (nasabah) perihal harga beli dari pemasok, harga jual, beserta margin yang didapatkan kepada nasabah pada saat melakukan akad.

¹⁴ Website OJK,..

¹⁵ Marwini, *Aplikasi,..*

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h.101

Fatwa DSN MUI merupakan suatu keputusan atau pendapat yang diberikan oleh MUI tentang suatu masalah kehidupan umat islam. Fatwa DSN MUI tentang ekonomi syariah dijadikan sebagai pedoman dalam praktek. Sedangkan Fatwa DSN MUI yang digunakan sebagai pedoman dalam pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah di Indonesia yaitu Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Menurut fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah memaparkan bahwa bank syariah harus membeli asset yang akan dipesan oleh nasabah terlebih dahulu secara sah, yang setelah itu bank syariah baru boleh menjual asset tersebut kepada nasabah.

Semua orang pasti menginginkan rumah yang nyaman untuk mereka tempati, karena rumah merupakan kebutuhan utama bagi setiap manusia. Terlebih lagi jika sudah berkeluarga, mempunyai istri, dan kelak ataupun sudah mempunyai anak yang bisa saja anaknya tak hanya satu. Akan tetapi rumah yang ia miliki dirasa sempit, atau butuh perbaikan untuk menunjang rumah yang layak untuk keluarganya. Maka dari itu BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus memfasilitasi masyarakat yang ingin merenovasi rumahnya tetapi kekurangan dana dengan mengajukan pembiayaan ini karena tidak semua orang mampu membeli material bangunan yang dibutuhkan secara tunai.

Mengenai pemenuhan nasabah dalam suatu pengadaan material bangunan, BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus berperan untuk memenuhi kebutuhan kurangnya dana tersebut dalam hal pendanaan yaitu dengan cara menawarkan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan. Pengadaan material bangunan ini bisa dilakukan secara penuh ataupun sebagian.

Pengadaan barang dalam hal pengadaan material bangunan yaitu pihak BPRS menyediakan material bangunan yang dibutuhkan oleh nasabah, seperti batu bata, pasir, paku, biaya untuk tukang dan lain-lain yang berkaitan dengan hal tersebut. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dalam menyediakan material bangunan tersebut menggunakan dua mekanisme, yaitu mekanisme saat nasabah yang membeli sendiri material bangunan, dan mekanisme saat BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang membelikan material bangunan. Saat nasabah memilih untuk membeli sendiri material yang dibutuhkan, maka harus

melakukan akad wakalah terlebih dahulu dengan pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik membahas lebih lanjut mengenai iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan dalam tugas akhir dengan mengambil judul **“Mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus?
2. Bagaimana skema pelaksanaan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan beberapa rumusan masalah yang telah diuraikan penulis diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
2. Mengetahui skema pelaksanaan iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus?

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan oleh penulis dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagi penulis
 - a. Dapat menambah keterampilan dalam tulis menulis.
 - b. Dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai praktek iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
 - c. Untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar Ahli Madya (A.Md) dalam kelulusan jurusan D3 Perbankan Syariah.
2. Bagi UIN Walisongo Semarang
 - a. Dapat terjalin kerjasama yang baik antara pihak kampus dengan pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
 - b. Sebagai tambahan informasi mengenai produk penghimpunan maupun pembiayaan yang terdapat di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, khususnya pembiayaan iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka merupakan suatu ringkasan dari beberapa hasil penelitian yang hampir sama dengan judul serta masalah yang ingin penulis kaji dan teliti. Fungsi dari tinjauan pustaka ini yaitu sebagai pembeda antara penelitian yang ditulis oleh penulis saat ini, dengan penelitian yang pernah ditulis orang lain yang sejenis. Adapun hasil penelitian terdahulu yang hampir sama dengan judul yang diangkat oleh penulis diantaranya :

- a. Tugas Akhir yang disusun oleh Rosunul Wafiroh (2018) dari jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang, dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Murabahah dalam Praktek Pembiayaan pada Pembelian Barang di KSP Giri Muria Group Cabang Dawe”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktek pembiayaan dengan akad murabahah yang terjadi dengan melakukan pesanan terlebih dahulu di KSP Giri Muria Group Cabang Dawe, dimana jika terdapat anggota atau nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah di KSP tersebut baru akan melakukan jual beli murabahah. Kemudian, mengenai proses

pengadaan suatu barang KSP Giri Muria Group Cabang Dawe mengaplikasikan akad murabahah bil wakalah saat terdapat nasabah atau anggota yang mengajukan pengadaan tersebut. Akad murabahah dan akad wakalah yang kemudian digabung menjadi akad murabahah bil wakalah tersebut dilakukan dalam waktu yang bersamaan. Akad murabahah bil wakalah itu sendiri artinya jual beli dengan cara mewakilkan, KSP Giri Muria Group Cabang Dawe ini tidak menggunakan akad murabahah setelah proses pengadaan barang, sebab seharusnya akad tersebut dilaksanakan sebelum proses pengadaan barang terjadi.

- b. Tugas Akhir yang disusun oleh Feti Eri Lestari (2018) dari jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang, dalam penelitiannya yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan Multi Barang dengan Akad Murabahah di BMT Al-Hikmah Ungaran”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bagi calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan jenis multi barang di BMT Al-Hikmah Ungaran, terlebih dahulu harus datang langsung ke BMT Al-Hikmah Ungaran dengan mengajukan tujuan pembiayaan yang jelas kemudian melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak BMT, lalu BMT Al-Hikmah Ungaran menganalisis layak atau tidak untuk mendapatkan pembiayaan dengan prinsip 5C+1S, jika dikatakan layak maka calon nasabah tersebut harus memberikan simpanan wajib 30% yang kemudian sisanya diangsur. Akad murabahah merupakan akad yang dipergunakan BMT ini dalam proses pembiayaan multi barang, yang mana pihak BMT membelikan suatu barang yang diperlukan oleh calon nasabahnya, lalu menjualnya kembali kepada calon nasabah tersebut dengan harga beli ditambah keuntungan. BMT Al-Hikmah Ungaran juga harus jujur kepada nasabah mengenai keuntungan tersebut.
- c. Tugas Akhir yang disusun oleh Fitri Zahiroh Mahfudoh (2018) dari jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang, dalam penelitiannya yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan dengan akad murabahah di BMT Walisongo

dilakukan untuk pembelian dengan cara pesanan yaitu dimana pihak BMT Walisongo tidak akan memesan kepada *supplier* atau pemasok barang sebelum ada pengajuan pembiayaan barang tersebut dari nasabah. Mengenai lama pembiayaan, keuntungan yang didapat pihak BMT Walisongo, dan besarnya angsuran disepakati bersama diawal perjanjian.

- d. Tugas Akhir yang disusun oleh Meilina Minarti (2015) dari jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang, dalam penelitiannya yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan Murabahah pada Produk Pembiayaan Produktif di BMT Marhamah Cabang Purworejo”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa nasabah yang hendak melakukan pembiayaan dengan akad murabahah jenis pembiayaan produktif diharuskan datang langsung ke BMT Marhamah Cabang Purworejo untuk mengajukan pembiayaan dengan tujuan mengajukan pembiayaan jenis produktif dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan. Lalu pihak BMT Marhamah Cabang Purworejo menentukan nasabah tersebut apakah layak atau tidak untuk mendapatkan pembiayaan berdasarkan berkas dan jaminan yang telah dilampirkan nasabah. Adapun analisis mengenai layak atau tidaknya nasabah pihak BMT Marhamah Cabang Purworejo menggunakan analisis hasil survey tempat usaha dan domisilinya, serta menggunakan prinsip 5C.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu serangkaian cara sistematis atau terstruktur yang peneliti gunakan, dalam hal ini metode penelitian yang digunakan oleh penulis ialah jenis metode penelitian kualitatif. Adapun perinciannya sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif, yang mana penelitian yang dilakukan penulis di lokasi kejadian. Pendekatan kualitatif ini merupakan suatu metode yang digunakan karya tulis ilmiah untuk mendeskripsikan kejadian dalam bentuk kata-kata atau kalimat. Penelitian ini bertempat di lokasi BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, dengan memfokuskan pada

pendanaan kepada masyarakat jenis produk iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan yang dilakukan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

2. Sumber Data

a. Data primer

Data yang didapatkan oleh penulis dari subyek penelitian yang secara langsung merupakan pengertian dari data primer, yang mana dengan mempergunakan suatu alat pengukuran dan pengambilan data secara langsung pada subyek yang digunakan sebagai sumber informasi yang dibutuhkan penulis.¹⁷

Sumber primer penulis didapatkan secara langsung dari pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus saat kegiatan Praktek Kerja Lapangan (PKL) berlangsung yaitu melalui wawancara dengan pegawai dan dokumentasi terkait dengan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan.

b. Data sekunder

Sumber data yang didapatkan tidak secara langsung melainkan didapatkan dari pihak lain, dan didapatkan oleh peneliti dari subyek penelitiannya dapat disebut juga sebagai data sekunder.¹⁸ Data sekunder ini pula bisa didapat dari berbagai media yang penulis dapatkan misalnya buku, artikel, website, karya tulis, jurnal, dokumentasi, dan lain-lain yang berkaitan dengan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan.

3. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang diperoleh oleh penulis menggunakan beberapa metode, diantaranya diperoleh melalui metode-metode berikut:

a. Metode Penelitian Lapangan (*Field Research Method*)

¹⁷ Saifuddin Awar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012, h. 91

¹⁸ *Ibid.*, h. 92

Suatu metode penelitian yang didapatkan dengan mendatangi langsung sebuah objek penelitian merupakan metode penelitian lapangan. Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dengan metode penelitian lapangan ini yaitu sebagai berikut:

1) Observasi

Penulis mengamati perihal hal-hal apa saja yang berhubungan dengan objek penelitian dan iB Bisya (Pembiayaan Syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus selama penulis melakukan kegiatan Praktik Kerja Lapangan (PKL) secara langsung merupakan sebuah metode observasi yang dilakukan penulis.

2) Wawancara

Suatu metode dengan proses pengumpulan data atau informasi yang berkaitan dengan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang dilakukan dengan tanya jawab antara penulis dengan narasumber sesuai dengan tema penulis, dengan *face to face* secara langsung merupakan metode wawancara. Dalam metode wawancara ini pihak narasumbernya yaitu pegawai yang berada di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

3) Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tema penulis, berupa brosur, data yang berada di mading pengumuman, dan catatan hasil wawancara yang telah penulis lakukan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

b. Metode Analisis Data

Analisis hasil data lapangan yang sudah terkumpul yang kemudian dirangkai oleh penulis secara deskriptif atau bersifat menguraikan dari hasil informasi yang didapat adalah pengertian dari

metode analisis data. Adanya metode ini penulis dapat mengungkapkan tentang iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, Tugas Akhir ini terdiri dari 5 BAB, dimana disetiap bab terdapat sub-bab permasalahan. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB ini penulis akan membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan dalam tugas akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada BAB ini penulis akan membahas tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), definisi pembiayaan, dan hal yang terkait dengan murabahah secara rinci.

BAB III GAMBARAN UMUM BPRS SURIYAH KANTOR CABANG KUDUS

Pada BAB ini penulis membahas tentang sejarah berdirinya BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, visi, misi, motto, serta nilai utama yang ada di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, produk-produk yang ditawarkan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, struktur organisasi serta uraian tugas masing-masing pegawai.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada BAB ini penulis akan menjelaskan tentang mekanisme iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dan skema pelaksanaan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

BAB V PENUTUP

Pada BAB ini memuat tentang kesimpulan, saran dan penutup atas hasil keseluruhan tugas akhir yang dibuat oleh penulis.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) merupakan suatu lembaga keuangan yang tugasnya sama dengan bank syariah pada umumnya, adapun tugasnya ialah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat akan tetapi BPRS ini tidak dapat melakukan jasa lalu lintas pembayaran sesuai yang tertuang dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008. Jika Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) biasanya bertempat di perkotaan atau dekat dengan pusat kota, berbeda dengan BPRS yaitu berada didaerah terpencil, atau yang belum terjangkau oleh BUS maupun UUS.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia atau SK DIR BI merupakan suatu dasar hukum bagi BPRS. SK DIR BI yang mengatur tentang Bank Perkreditan Rakyat (BPR) berdasarkan prinsip syariah yaitu No. 32/36/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999, yang kemudian dalam surat direksi tersebut disebut SK DIR BI 32/36/1999.¹⁹ Dalam pasal 2 SK DIR BI 32/36/1999 menjelaskan bentuk hukum BPRS dapat berupa :²⁰

- a. Perseroan Terbatas (PT)
- b. Koperasi
- c. Perusahaan Daerah.

Mengenai izin pendirian BPRS diatur dalam pasal 3 ayat 1 SK DIR BI 32/36/1999 yang menyatakan bahwa BPRS hanya dapat didirikan serta melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atas dengan izin Direksi Bank Indonesia (DIR BI). Sedangkan pasal 27 sampai dengan pasal 28 SK DIR BI 32/36/1999 yang belum difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN),

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007, h. 169

²⁰ *Ibid*,.. h. 160

BPRS wajib meminta persetujuan Dewan Syariah Nasional (DSN) sebelum melaksanakan kegiatan usahanya tersebut.²¹

Sebelum BPR Syariah terbentuk, sebelumnya terdapat BPR Konvensional yang tugasnya sama, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana ke masyarakat di wilayah terpencil. Adapun bentuk dari BPR-BPR yang ada sebelum BPR Syariah ini, yaitu penjelmaan dari banyak lembaga-lembaga keuangan seperti Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pasar, LPN (Bank Pegawai Lumbung Pilih Negari), LPD (Lembaga Perkreditan Desa), BKD (Bank Kredit Desa), BKK (Badan Kredit Kecamatan), KURK (Kredit Usaha Rakyat Kecil), LPK (Lembaga Perkreditan Kecamatan), BKPD (Bank Karya Produksi Desa), dan atau lembaga lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.²² Hanya saja, BPR-BPR tersebut belum melaksanakan kegiatan operasionalnya sesuai prinsip syariah.

Menurut Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang kegiatan usaha BPRS antara lain :

1. Kegiatan *fundng* (menghimpun dana) dari masyarakat
 - a. Penghimpunan yang menggunakan berdasarkan pada akad wadi'ah (titipan) dan akad lain yang sesuai merupakan penghimpunan dalam bentuk simpanan berupa tabungan.
 - b. Penghimpunan yang menggunakan berdasarkan pada akad mudharabah dan akad lain yang sesuai merupakan penghimpunan dalam bentuk investasi berupa tabungan atau deposito.
2. Kegiatan *financing* (penyaluran dana) kepada masyarakat
 - a. Penyaluran dana yang menggunakan berdasarkan akad mudharabah, atau musyarakah adalah penyaluran dana berupa pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
 - b. Penyaluran dana yang menggunakan berdasarkan akad murabahah, salam, atau istisna merupakan penyaluran dana berupa pembiayaan dalam transaksi jual beli.
 - c. Penyaluran dana menggunakan prinsip berdasarkan akad qardh atau gadai merupakan penyaluran dana berupa pinjaman.
 - d. Penyaluran dana yang menggunakan berdasarkan akad ijarah, atau Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan penyaluran dana berupa pembiayaan terhadap suatu penyewaan barang.

²¹ *Ibid*,.. h. 169

²² M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga*,..

B. Pembiayaan

Perbankan syariah merupakan suatu lembaga keuangan syariah yang bertujuan menyalurkan dana kepada nasabah dan menghimpun dana dari nasabah. Maka dari itu, perbankan syariah menawarkan fasilitas pembiayaan yaitu berupa penyaluran dana, dan pembiayaan ini hadir sebagai salah satu tugas pokok dari bank syariah yaitu menyalurkan dana untuk masyarakat yang mengalami *deficit unit*.²³ *Deficit unit* merupakan suatu keadaan dimana seseorang atau nasabah yang sedang mengalami kekurangan dana dalam melaksanakan suatu kegiatan yang ingin dicapai.

Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang pembiayaan, pembiayaan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan jika pembiayaan dalam arti luas berasal dari kata *financing* atau pembelanjaan yang artinya suatu stimulus berupa pendanaan yang digunakan untuk mendukung suatu investasi baik yang dilakukan secara pribadi ataupun dikerjakan oleh orang lain, yang mana hal tersebut telah direncanakan.²⁴

Pengaplikasian pembiayaan dalam perbankan syariah merupakan dimana bank syariah sebagai pemilik dana (penuh maupun tidak penuh) atau penyedia pembiayaan, yang kemudian menaruh kepercayaan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan di bank tersebut. Tak hanya mengandalkan kepercayaan saja melainkan juga pembiayaan tersebut harus diketahui digunakan dengan benar, bukan digunakan untuk menentang di jalan Allah. Sesuai dengan PBI No. 6/24/PBI/2004 yang menyatakan bahwa bank umum yang melaksanakan kegiatan usahanya harus berdasarkan dengan prinsip syariah. Adapun UU PBI yang mengatur tentang penghimpunan dana dan penyaluran dana dalam perbankan syariah adalah PBI No. 9/19/PBI/2007.

²³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank...*

²⁴ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, Jepara: UNISNU PRESS, 2017, h. 110

Perbankan syariah di Indonesia mempunyai beberapa prinsip dalam melakukan pembiayaan antara lain :²⁵

1. *Retain Customer* (mempertahankan nasabah)

Lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah tidak bisa berkembang tanpa adanya nasabah, maka dari itu perbankan syariah harus mempertahankan nasabahnya baik nasabah lama ataupun nasabah baru sekalipun, jika dilihat dari kurun waktunya, nasabah lama mempunyai nilai lebih daripada nasabah yang baru karena dari nasabah lama tersebut bank dapat mengetahui *track record* atau rekam jejaknya, karena *track record* ini berfungsi untuk menilai nasabah tersebut apakah masih layak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Sedangkan nasabah yang baru mengajukan pembiayaan di bank tersebut, mempunyai risiko kurangnya informasi yang didapatkan bank lebih besar.

2. *Repeat Order* (meningkatkan kualitas)

Meningkatkan kualitas ini atau bisa disebut juga pengulangan yaitu saat terdapat nasabah yang pembiayaannya telah lunas yang kemudian nasabah tersebut ingin mengajukan pembiayaan kembali di bank yang sama, yang kemudian bukti kualitas yang dihasilkan oleh bank dari proses penanganan nasabah yang berhasil (lunas) adalah rekam jejak angsurannya terlihat baik.

3. *Acquisition* (mendapatkan nasabah)

Semua bank pasti mempunyai cara-cara atau langkah tersendiri dalam berusaha untuk mendapatkan nasabah baru, yang mana kriteria nasabah baru tersebut harus dengan kriteria nasabah yang baik serta layak, dan *bankable* atau paham tentang bank. Terlebih lagi saat ini banyak pesaing, maka dari itu bank harus memberikan lebih banyak kemudahan, serta nilai lebih kepada nasabah misalnya dalam hal pelayanan, perhatian, silaturahmi, dan lainnya.

²⁵ *Ibid*,.. h.111

4. *Risk Mitigation* (mitigasi risiko)

Mitigasi risiko merupakan suatu hal untuk memperkecil risiko yang timbul akibat pembiayaan. Adanya jaminan atau agunan dan asuransi adalah sarana untuk meminimalisir risiko dalam pembiayaan, tetapi jaminan dan asuransi ini tidak dapat menghilangkan risiko tersebut.

5. *Return Optimization* (optimalisasi pendapatan)

Peluang pendapatan bank akan semakin tinggi, menyebabkan risiko yang dihadapi juga akan semakin besar. Hal itu dapat dilihat dari pendapatan tinggi yang dihasilkan dari pembiayaan, yang berbanding lurus dengan risiko yang dihadapi untuk pembiayaan tersebut.

Mengenai produk dalam penyaluran dana di bank syariah dapat dibagi menjadi tiga kategori menurut jenis penggunaannya antara lain :

- a. Penyaluran dana dalam pembiayaan yang tujuannya untuk memiliki suatu barang yang dilakukan dengan menggunakan prinsip jual beli.

Pembiayaan murabahah, salam dan istisna dalam perbankan syariah merupakan pembiayaan dengan prinsip jual beli, dimana nasabah melakukan mengajukan pembiayaan ke bank syariah, berupa pembelian (pengadaan) barang, dalam hal ini bank syariah bertindak sebagai penjualnya.

- b. Penyaluran dana dalam pembiayaan yang tujuannya untuk mendapatkan sebuah jasa yang dilakukan dengan menggunakan prinsip sewa.

Pembiayaan ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan pembiayaan dengan prinsip sewa, dimana bank syariah sebagai penyalur dana, sekaligus penjual kepada nasabah yang mana barang atau objek dalam pembiayaan berupa jasa atau manfaatnya.

- c. Penyaluran dana dalam pembiayaan yang tujuannya digunakan sebagai usaha kerjasama, guna mendapatkan sekaligus barang serta jasa, dengan menggunakan prinsip bagi hasil.

Pembiayaan mudharabah dan musyarakah dalam perbankan syariah merupakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, karena kedua belah pihak saling bekerjasama yaitu sama-sama menyertakan modal sesuai dengan

kesepakatan, yang kemudian diakhir pembiayaan akan dibagi keuntungannya (bagi hasilnya) sesuai dengan kesepakatan.

Tak bisa dipungkiri bahwa sebagian masyarakat di Indonesia pasti akan membutuhkan suatu penyokong dana saat mereka mengalami *deficit unit*, oleh karena itu, pembiayaan hadir sebagai penyelamat dalam perekonomian masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhannya dengan tujuan pengajuan pembiayaan yang berbeda-beda baik konsumtif, maupun produktif.

Berikut ini merupakan prosentase jenis penggunaan yang digunakan oleh masyarakat dalam pembiayaan antara lain :²⁶

Tabel 2.1 Prosentase jenis penggunaan pembiayaan edisi Maret 2019

Jenis pembiayaan	Prosentase
Konsumsi	43, 72%
Modal kerja	32, 69%
Investasi	23, 59%

Sumber: Website Otoritas Jasa Keuangan

Sedangkan jika dilihat dari sifat penggunaannya pembiayaan dibagi menjadi dua antara lain :²⁷

a) Pembiayaan produktif

Pembiayaan yang tujuannya sebagai pemenuh dari kebutuhan sebuah produksi adalah pengertian pembiayaan produktif. Jika diartikan lebih luas, pembiayaan produktif meliputi segala sesuatu yang mampu meningkatkan sebuah usaha, baik usaha produksi perniagaan ataupun investasi. Menurut keperluannya pembiayaan jenis produktif ini dibagi dua macam antara lain:

- Pembiayaan modal kerja. Pembiayaan ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan sebuah produksi, contohnya peningkatan jumlah hasil produksi, atau keperluan untuk peningkatan *unity of place* dari suatu barang.

²⁶ Website OJK,...

²⁷ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan*,... h. 161

- Pembiayaan investasi. Pembiayaan ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang untuk digunakan sebagai modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan hal tersebut.

b) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan yang tujuannya untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan merupakan pengertian pembiayaan konsumtif.

Posisi teratas dari jenis pembiayaan adalah pembiayaan konsumtif (dapat dilihat dalam tabel diatas), dimana sebagian besar masyarakat di Indonesia yang mengajukan pembiayaan ke bank syariah digunakan untuk kebutuhan pribadi. Seperti digunakan untuk pembelian motor, renovasi rumah dan lain-lain.

C. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah secara etimologi berasal dari kata *janaha* yang artinya keuntungan. Sedangkan menurut terminologi merupakan jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan.²⁸ Sedangkan menurut Ibnu Rusydi mengatakan bahwa murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam hal jual beli ini penjual harus memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²⁹

Murabahah dalam perspektif fiqh adalah salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah (*ba'i al-amanah*), jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawamah* atau tawar menawar, murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawamah* adalah transaksi

²⁸ Roifatul Syauroti dan Mohammad Ghazali, *Aplikasi Akad Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah*, Gontor: 2013, h.4

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank*,.. h. 103

yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan satu harga tanpa melihat harga asli barang.³⁰

Kata murabahah jika dikaitkan dengan konteks muamalah biasanya diartikan sebagai jual beli yang dilakukan dengan menambah harga awal. Jika murabahah diaplikasikan dalam perbankan syariah, murabahah merupakan suatu akad jual beli dalam pembiayaan dimana bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, yang kemudian harga pokok yang didapatkan bank syariah saat memesan barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada pemasok atau *supplier* ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara pihak bank syariah dengan nasabah.

Menurut M. Umer Chapra yang mengemukakan bahwa murabahah adalah transaksi yang menurut ketentuan syariah dengan status hukum yang sah, yang mana bank syariah harus melakukan dua perjanjian yang terpisah antara beberapa pihak yaitu perjanjian antara pemasok barang, dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Jika terjadi risiko dalam akad tersebut, hal tersebut menjadi tanggung jawab bank jika penguasaan barang belum dialihkan kepada nasabah, tetapi apabila penguasaan barang sudah ditangan nasabah sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah.³¹

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam transaksi jual beli murabahah ini adalah sebagai berikut :³²

a. Mengetahui biaya modal.

Mengetahui biaya modal merupakan salah satu dari syarat sahnya jual beli dalam Islam. Oleh karena itu, nasabah harus mengetahui biaya modal atau jumlah modal pembiayaan yang diberikan bank kepadanya, dan juga bank harus memberitahukan dengan jujur kepada nasabah perihal biaya modal tersebut.

b. Besarnya keuntungan harus diketahui.

³⁰ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII PRESS, 2005, h. 14

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan*, ... h. 65

³² Marwini, *Aplikasi*,... h. 150

Besarnya keuntungan yang harus diketahui merupakan salah satu syarat sahnya jual beli dalam Islam. Maka dari itu, bank harus memberitahukan secara jujur perihal keuntungan yang didapat. Keuntungan yang didapatkan bank tersebut berpengaruh terhadap harga jual kepada nasabah.

c. Modal harus serupa (sejenis)

Modal yang serupa atau sejenis dalam pembiayaan murabahah artinya biaya yang diambil sebagai keuntungan bank harus serupa dengan biaya modal pertama (bank) karena jual beli ini menyantumkan harga diawal yang telah disepakati bersama. Adapun modal tersebut harus dapat diketahui nilainya.

d. Kontrak murabahah bebas dari praktik riba.

Kontrak murabahah harus bebas dari praktik riba, yang mana pembiayaan murabahah itu sendiri artinya sebuah akad dalam jual beli yang mana pihak bank mengambil margin keuntungan dari hasil menjual barang kepada nasabah, dan keuntungan tersebut tidak termasuk dalam riba karena bank memberitahu berapa besar margin yang ia dapatkan kepada nasabah.

e. Kontrak jual beli pertama harus sah.

Kontrak jual beli pertama harus sah karena akad murabahah tidak dapat dilakukan jika terjadi kontrak pertama yang batal atau tidak sah. Hal ini dikarenakan kontrak dengan akad murabahah merupakan suatu akad jual beli dengan harga ditambah keuntungan. Jika kontrak pertama tidak sah maka akan mengakibatkan rusaknya definisi, yaitu suatu tetapnya kepemilikan dengan nilai barang bukan dengan harga yang tertentu.

f. Penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang.

Penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang karena jika barang yang akan dijual kepada nasabah terdapat cacat pada barang yang sudah dibeli, maka pihak bank harus memberitahu dengan jujur kepada pembeli tentang cacat tersebut.

2. Landasan Hukum Murabahah

Berikut ini merupakan beberapa landasan hukum yang digunakan dalam akad murabahah antara lain:

a. Al-Qur'an

- dalam QS. an-Nisa [4] : 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ بَيْعَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَٰحِمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”

- dalam Q.S al-Baqarah [2] : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang akan makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila, orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”

- dalam Q.S al-Maidah [5] : 1

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجَلِّسٍ لِّلصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ
اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu

sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut kehendaki-nya”

b. Hadis

- Hadis Nabi riwayat Tirmidzi

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
(رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terkait dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (H.R Tirmidzi dari Amr’ bin Auf)

- Hadis Nabi Muhammad SAW

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه
وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (H.R al-Baihaqi dan Ibnu Majah)

- Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ: الْبَيْعُ إِلَى
أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه
عن صهيب)

“Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual” (H.R Ibnu Majah dari Shuhaib)

c. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000

Fatwa DSN MUI yang mengatur tentang murabahah tertuang dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Adapun ketentuan dari fatwa tersebut yang menyangkut tentang murabahah antara lain :³³

- Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah
 - Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah.
 - Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
 - Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

³³ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan*,.. h. 210

- Ketentuan murabahah kepada nasabah
 - Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. dan Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- Jaminan dalam murabahah
 - Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
 - Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

- Utang dalam murabahah
 - Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
 - Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - Jika penjual barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai dengan kesepakatan diawal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- Penundaan pembayaran dalam murabahah
 - Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
 - Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- Bangkrut dalam murabahah
 - Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

d. Menurut Pendapat Ahli Ekonomi

Murabahah merupakan salah satu dari beberapa akad yang digunakan untuk jual beli dalam islam, yang secara tidak langsung tidak disebutkan dalam Al-Qur'an dan Hadist. Salah satu Hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Ibn Mas'ûd yang dijadikan sebagai dasar hukum murabahah berbunyi: *“bahwa ia tidak memandang masalah terhadap*

*jual beli yang dilakukan dengan menghitung setiap sepuluh mendapatkan laba satu atau dua dirham”.*³⁴

Secara tidak langsung hadits yang diriwayatkan oleh Ibn Mas’ûd menyampaikan tentang bentuk jual beli yang harga jual barangnya dihitung dari harga pokok pembelian barang ditambah dengan margin (laba) yang akan didapat. Sebagaimana terdapat suatu cerita tentang dalam menjual barang dengan memberitahukan harga pokok dan mensyaratkan keuntungan tertentu dari harga pokok barang yang dijual tersebut dalah jual beli yang diperbolehkan atau sah, cerita tersebut berasal dari Ibn Abbas, yang dikutip oleh Yazid Affandi, Ibnu Abbâs yang mana gambaran jual beli yang seperti ini akhirnya kita sebut dengan jual beli murabahah.³⁵

Jual beli murabahah ini juga dikatakan halal menurut Mâlik dan al-Syâfi’î, yang dikutip oleh Abdullah Saeed. Alasan Mâlik atas hal tersebut yaitu transaksi murabahah yang pada waktu itu di Madinah, terdapat penduduk yang membelikan suatu barang di kota, dan barang tersebut kemudian dijual kembali ke kota lain dengan ditambah keuntungan yang disepakati.³⁶

Jika terdapat seseorang yang meminta orang lain untuk membeli suatu barang sambil memperlihatkan barang yang akan dibelinya tersebut dengan mengatakan “*belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian*”, yang kemudian orang tersebut membelikannya, maka jual beli tersebut adalah sah. Pendapat ini menurut al-Syâfi’î.³⁷

Berdasarkan uraian pendapat dari Maliki dan al-Syâfi’î yang telah dicantumkan diatas, bahwa dalam melakukan jual beli seperti di atas (murabahah) yaitu memberitahukan dengan jujur mengenai harga beli yang didapatkan dari pemasok, kemudian keuntungan yang didapat oleh

³⁴ Marwini, *Aplikasi...*h.148

³⁵ *Ibid...*

³⁶ *Ibid...*

³⁷ *Ibid...*

penjual harus disepakati bersama antara keduanya, dan jual beli tersebut hukumnya sah.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun merupakan hal pokok yang tidak boleh ditinggalkan saat melakukan suatu pekerjaan. Adapun rukun dari akad murabahah antara lain³⁸.

a. Subjek akad (penjual dan pembeli)

Pihak yang mempunyai dan akan menjual suatu objek barang yang akan diperjual belikan kepada pembeli disebut sebagai penjual atau *ba'i*. jika hal tersebut dikaitkan dengan perbankan syariah, pihak banknya yang menjadi penjual. Sedangkan pembelinya adalah nasabah, yang mana bisa disebut juga *musytari*.

b. Objek akad atau barang (*mab'i*)

Objek yang digunakan dalam perbankan syariah adalah berupa barang, barang tersebut yang nantinya akan dijual belikan kepada nasabah.

c. Harga (*tsaman*)

d. Ijab dan Qabul (*shigat*)

Sebuah perkataan yang diucapkan oleh penjual (*ba'i*) atau bank syariah, dalam menyampaikan keinginan hatinya yang berkaitan dengan akad yang berlangsung dengan nasabah disebut Ijab.

Sedangkan sebuah perkataan yang diucapkan oleh pembeli (*musytari*) atau nasabah sebagai ekspresi atas keinginannya yang berkaitan dengan akad yang sedang berlangsung tersebut dengan bank syariah disebut Qabul.

Sedangkan syarat merupakan apa-apa yang harus dipenuhi sebelum mengerjakan suatu pekerjaan. Jika terdapat salah satu syarat yang ditinggalkan maka suatu pekerjaan tersebut tidak sah. Adapun syarat dari akad murabahah antara lain³⁹.

³⁸ Roifatus Syauqoti dan Mohammad Ghozali, *Aplikasi...* h.7

³⁹ *Ibid...*

a. Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)

Kedua belah pihak, antara penjual dan pembeli harus cakap hukum, ikhlas berakad, serta mampu untuk melakukan transaksi jual beli.

b. Objek jual beli

Objek atau barang yang dijual belikan harus ada wujudnya, dan menjadi milik sah penjual, dan objek tersebut tidak diharamkan dalam syariat islam. Objek yang akan dijual tidak boleh cacat, jika objek tersebut mengalami cacat harus diketahui oleh pembeli (nasabah), yang mana jika disetujui oleh kedua belah pihak maka proses jual beli tetap sah.

c. Harga

Harga jual yang ditawarkan oleh bank syariah kepada nasabah berasal dari harga beli dari pemasok ditambah dengan margin keuntungan, harga jual ini tidak boleh berubah selama masa perjanjian, sistem dan jangka waktu pembayaran disepakati bersama antara penjual dan pembeli.

d. Tidak mengandung mudharat.

4. Macam-macam Murabahah

Murabahah dilihat dari segi pengadaan barang dibagi menjadi dua macam antara lain :⁴⁰

a. Murabahah dengan pesanan

Murabahah dengan pesanan yaitu jenis akad jual yang mana bank syariah sebagai penjual belum menyediakan barang atau objek yang diinginkan. Jadi, bank syariah akan menyediakan barang setelah adanya pesanan dari nasabah.

b. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa penasanan yaitu jenis akad jual beli dimana penjual (bank syariah) sudah menyediakan barang atau objek yang pembeli (nasabah) inginkan, baik saat terdapat pesanan maupun tidak.

⁴⁰ N. Oneng Nurul Bariyah, *al-Milal...* h.13

Sedangkan murabahah jika dilihat dalam praktiknya di perbankan syariah, antara lain :⁴¹

- a. Murabahah dalam pengadaan barang, yaitu jual beli murabahah yang dilakukan pada pengadaan barang seperti pengadaan kendaraan roda dua, pengadaan barang untuk investasi dan lain-lain yang sejenis.
- b. Murabahah dalam pengadaan modal kerja (pengadaan modal kerja barang), yang mana penyediaan bini berupa persediaan barang untuk modal kerja.
- c. Murabahah dalam renovasi rumah (pengadaan barang material renovasi) yaitu penyediaan barang renovasi seperti bata merah, genteng, kayu, dan material bangunan lainnya.

⁴¹ *Ibid..*

BAB III

GAMBARAN UMUM BPRS SURIYAH KANTOR CABANG KUDUS

A. Sejarah Berdirinya BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Saat ini di Indonesia sudah banyak sekali BPRS-BPRS yang tersebar di seluruh wilayah, salah satunya yaitu di Cilacap terdapat Bank Syariah aSuriyah atau bisa juga yang disebut dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) “Suriyah” yang didirikan di Cilacap provinsi Jawa Tengah, yang mana kantor BPRS Suriyah yang berada di kota Cilacap tersebut merupakan kantor pusat dari BPRS Suriyah.

BPRS Suriyah ini berdiri kurang lebih selama 14 tahun yang mana tercatat pada tanggal 6 Januari 2005 dengan akta No. 3 dengan notaris Naimah, S.H yang mana hal tersebut juga telah di sahkan pada tanggal 31 Januari 2005 oleh Department Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor : C02469 HT.01.01 tahun 2005, yang kemudian masuk dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2005 dan tambahan Berita Negara Nomor 8311 dan mengalami beberapa kali perubahan dalam anggaran dasar yang terakhir yaitu pada tanggal 12 Juni 2012 dengan Akta Notaris No.14 yang dibuat dihadapan notaris Sumardi, S.H notaris di Cilacap dan telah diterima pada tanggal 29 Juni 2012 oleh Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan Surat Nomor AHU-AH 01.10-23812.⁴²

Bank Syariah Suriyah atau BPRS Suriyah mulai beroperasi dalam menjalankan kegiatan usahanya dibidang perbankan syariah sejak tanggal 1 April 2005 setelah mendapat Salinan Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.7/14/KEP.GBI/2005 tanggal 21 Maret 2005.⁴³ Setelah beroperasi selama kurang lebih 14 tahun lamanya, terhitung mulai tahun 2005 sampai sekarang

⁴² Website BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, <http://www.banksuriyah.com/kc.kudus/>, diakses pada tanggal 4 Januari 2020 pukul 11:18 WIB

⁴³ *Ibid..*

tahun 2020, tercatat per September 2019 memiliki asset sebesar Rp. 178.547.647 Milyar sedangkan pada tahun lalu yaitu per September 2018 asset yang dimiliki oleh BPRS Suriyah sebesar 174.995.346 Milyar.⁴⁴

Peningkatan asset dari tahun ke tahun, terlebih dua tahun terakhir yaitu 2018-2019 dikarenakan pendapatan margin keuntungan yang didapatkan cukup besar, hal ini berarti banyak nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan di BPRS Suriyah. Tak hanya pendapatan margin saja, melainkan juga pertumbuhan dana pihak ketiga atau nasabah dalam bentuk simpanan ataupun investasi juga cukup besar, yang mana meningkatnya asset tersebut juga dikarenakan jaringan kantor yang banyak atau kantor kas dan kantor cabang yang tersebar di beberapa wilayah.

Selain kantor pusat yang berada di Cilacap, saat ini BPRS Suriyah telah memiliki 6 kantor kas dan 5 kantor cabang. Adapun 6 kantor kas tersebut meliputi :

- a. Kantor kas Kroya, yang beralamat di Ruko Selatan Pasar Kroya No. 3 Jl. A. Yani Kroya – Cilacap.
- b. Kantor kas Layanan RSI Fatimah Cilacap, yang beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No. 20 Cilacap.
- c. Kantor kas Sidareja, yang beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Kav. A.1 Sidareja – Cilacap.
- d. Kantor kas Majenang, yang beralamat di Jl. Diponegoro No. 131 Majenang – Cilacap.
- e. Kantor kas Gumilir (Cilacap), yang beralamat di Ruko Kalidonan, Jl. Perintis Kemerdekaan No. 89 Gumilir – Cilacap.
- f. Kantor kas Semarang Timur, yang beralamat di Jl. Supriyadi No. 215B Semarang.

Sedangkan untuk 5 kantor cabang yang telah didirikan oleh BPRS Suriyah antara lain:

⁴⁴ *Ibid..*

- a. Kantor cabang Semarang, yang resmi dibuka pada tanggal 16 Oktober 2010 yang beralamat di Jl Indraprasta No. 39 Semarang. Telephone (024) 3557744 fax. (024) 3550404.
- b. Kantor cabang Kudus, yang resmi dibuka pada tanggal 24 Juni 2013 yang beralamatkan di ruko kereta api (KAI) blok A No.1 Jl Ahmad Yani kudus. Telephone (0291)440612 fax.(0291)440613.
- c. Kantor cabang Slawi, yang resmi dibuka pada tanggal 12 Januari 2015 yang beralamatkan di Jl Ahmad Yani No.53 Procot - Slawi. Telephone (0283) 6191234 fax. (0238) 6190123.
- d. Kantor cabang Pekalongan, yang resmi dibuka pada tanggal 16 Januari 2016 yang beralamatkan di Jl Raya Sapugarut No. 138 Buaran Pekalongan. Telephone (0285) 4415444 fax. (0285) 4498316.
- e. Kantor cabang Salatiga, yang beralamatkan di Jl. Soekarno Hatta No. 3 Cebongan, Kabupaten Salatiga. Telephone (0298) 3429655 fax. (0298) 3429256).

B. Visi, Misi, Motto serta Nilai Utama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

1. Visi BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Visi dalam perusahaan ialah suatu pandangan jauh mengenai tujuan-tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan tersebut. Adapun visi BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yaitu : “Menjadi BPRS yang kompetitif, efisien dan memenuhi prinsip kehati-hatian sehingga mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam rangka keadilan, tolong menolong menuju kebaikan dan kemaslahatan ummat dan memperluas jaringan pelayanan serta pembinaan Sumber Daya Insani (SDI) yang profesional dan berintegritas”.⁴⁵

⁴⁵ *Ibid..*

2. Misi BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Misi dalam perusahaan ialah pernyataan-pernyataan yang harus dilakukan untuk mewujudkan visi tadi. Adapun misi BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus antara lain :⁴⁶

- a. Ikut membangun ekonomi umat.
- b. Menyediakan produk-produk perbankan syari'ah yang mampu mendorong masyarakat untuk menjalankan bisnis secara produktif, efisien dan akuntabel.
- c. Pertumbuhan bank secara optimal.
- d. Memelihara hubungan kerja yang baik.

3. Motto BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Motto ialah sebuah kalimat yang dijadikan sebagai pedoman sehingga mampu memotivasi dan mendorong perusahaan untuk lebih maju. Adapun motto di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yaitu "MAJU BERSAMA DALAM USAHA SESUAI SYARI'AH".⁴⁷

4. Nilai Utama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Nilai utama dalam perusahaan merupakan hal yang penting dalam perusahaan, yang harus dipegang teguh agar perusahaan tersebut mampu terus bersaing dan terus berkembang.

Adapun nilai utama di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus mengacu pada BPRS Suriyah Pusat yang berada di Cilacap, adapun nilai-nilai tersebut antara lain :⁴⁸

- a. Religius, dengan penjabaran :
 - Akidah yang baik.
 - Berakhlakul karimah.
 - Ikhlas dan Istiqamah.

⁴⁶ *Ibid*,..

⁴⁷ *Ibid*,...

⁴⁸ *Ibid*,..

- Silaturahmi.
 - Rajin menimba ilmu agama.
- b. Berintegritas, dengan penjabaran :
- Patuh pada peraturan.
 - Amanah, jujur dan transparan.
 - Komitmen yang kuat.
 - Tahan banting dan berloyalitas tinggi.
 - Menyatunya pikiran, perkataan, dan perbuatan.
- c. Profesional, dengan penjabaran :
- Berpedoman pada prinsip kehati-hatian.
 - Disiplin.
 - Bekerja keras, cerdas, efektif dan efisien.
 - Inisiatif dan inovatif.
 - Bertanggung jawab.
- d. *Customer Oriented*, dengan penjabaran :
- Komunikatif dengan nasabah.
 - Ramah, hangat, dan bersahabat.
 - *Service excellent*.
 - Menjadi solusi bagi nasabah.
 - Cepat dan tepat.
- e. *Teamwork*, dengan penjabaran :
- Saling melengkapi.
 - Kompak.
 - Tolong menolong.
 - Aktif mencapai tujuan bersama.
 - Kepentingan tim diatas kepentingan pribadi.

C. Produk-produk BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Perbankan syariah mempunyai dua tugas, yaitu menghimpun dana dari nasabah, dan menyalurkan dana kepada nasabah. Begitupun juga yang terdapat di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus ini.

Adapun produk-produknya dalam menghimpun dana atau Tasya (Tabungan Syariah) di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, antara lain :⁴⁹

1. Tabungan iB Tasya Wadiah

Tabungan iB tasya wadiah merupakan salah satu penghimpunan dana di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang menggunakan akad wadiah. Akad wadiah itu sendiri adalah akad titipan, akad ini digunakan untuk menitipkan uang dalam bentuk tabungan. Akad wadiah terdapat dua jenis yaitu : *wadiah yad dhamanah* merupakan suatu akad yang digunakan dalam tabungan atau titipan suatu dana kepada bank, yang mana bank diperbolehkan menggunakan dana tersebut sedangkan *wadiah yad amanah* adalah akad yang digunakan dalam tabungan atau titipan suatu dana kepada bank, yang mana bank tidak diperbolehkan menggunakan dana tersebut.

Adapun secara umum teknik yang dilakukan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dalam operasional iB Tasya Wadiah ini menggunakan akad *wadiah yad dhamanah*, adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah memitipkan dananya berupa simpanan dalam bentuk tabungan.
- b. Nasabah bisa mendapatkan bonus dari pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, bonus tersebut tidak dituangkan dalam perjanjian karena bonus diberikan sebagai tanda terimakasih atas penggunaan dana yang telah digunakan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

Sedangkan ketentuan umum pada iB Tasya Wadiah adalah sebagai berikut:

- a. Bersifat titipan.
- b. Karena bersifat titipan jadi bisa diambil oleh nasabah kapan saja.
- c. Terdapat bonus untuk nasabah tetapi tidak diperjanjikan.

⁴⁹ Brosur Produk Simpanan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Adapun syarat dan kelengkapan dokumen dalam iB Tasya Wadiah antara lain:

- a. Tabungan hanya dilakukan dalam bentuk mata uang rupiah.
- b. Nasabah yang menabung bisa berupa perorangan ataupun perusahaan.
- c. Minimal setoran pertama untuk tabungan ini sebesar Rp. 20.000,-
- d. Setoran berikutnya minimal Rp. 10.000,- dengan ketetapan saldo mengendap minimal Rp. 20.000,-.
- e. Jika saldo nasabah lebih dari Rp. 7.500.000,- maka akan dikenakan pajak penghasilan atas bonus.
- f. Media yang digunakan saat menarik uang yaitu slip penarikan.

Tak hanya setoran yang relatif rendah, tetapi pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus juga memberikan keuntungan bagi nasabah yang menggunakan produk iB tasya wadiah, yaitu:

- a. Mendapatkan bonus sesuai dengan kebijakan manajemen bank.
- b. Tabungan ini dapat digunakan sebagai jaminan dan referensi bank.

Tabungan iB tasya wadiah terdiri dari tiga jenis tabungan, yaitu:

a) Tabungan iB Tasya Suriyah

Tabungan iB tasya suriyah merupakan tabungan yang bersifat titipan yang mana dengan setoran pertama minimal Rp. 20.000,- dan setoran berikutnya minimal sebesar Rp. 10.000,- dengan biaya administrasi yang relatif kecil sebesar Rp. 1.000,- per bulan.

b) Tabungan iB Tasya Pelajar dan Santri

Tabungan iB tasya pelajar dan santri merupakan tabungan yang bersifat titipan yang dikhusus untuk para pelajar dan santri dengan setoran pertama Rp. 10.000,- dan setoran berikutnya sebesar Rp. 5.000,- dengan biaya administrasi yang relatif kecil yaitu Rp. 1.000,- per bulan. Sehingga diharapkan para pelajar dan santri dapat secara cermat mengatur keuangannya sejak dini, melalui tabungan iB tasya pelajar dan santri.

c) Tabungan SimPel (Simpanan Pelajar) iB

Tabungan SimPel (Simpanan Pelajar) iB merupakan tabungan yang ditujukan untuk pelajar dalam rangka pembelajaran (edukasi) para pelajar

mengenai perbankan, terlebih perbankan syariah tak hanya itu diharapkan dengan adanya SimPel (Simpanan Pelajar) iB dapat membentuk karakter pelajar menjadi hemat, cermat dan gemar dalam menabung.

Ketentuan tabungan simpel ini adalah sebagai berikut :

- Setoran pertama Rp. 5.000,-
- Setoran selanjutnya Rp. 2.000,-
- Jika ingin melakukan penarikan tunai hanya dapat dilakukan saat kenaikan kelas atau *study tour* sesuai dengan kesepakatan sekolah.
- Bebas biaya administrasi.
- Bebas biaya ganti buku.
- Biaya penutupan tabungan Rp. 1000,-

Adapun persyaratan tabungan simpel yaitu :

- Telah dilakukan perjanjian kerjasama antara sekolah dengan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
- Berstatus pelajar PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTs, dan MA) atau sederajat.
- Usia dibawah 17 tahun dan belum memiliki KTP.
- Melengkapi dokumen : fotocopy KK, fotocopy Akte kelahiran, fotocopy KTP orangtua/wali, mengisi formulir simpel.

2. Tabungan iB Tasya Mudharabah

Tabungan atau simpanan dana nasabah yang penarikannya hanya bisa diambil sesuai dengan kesepakatan merupakan tabungan iB tasya mudharabah. Tabungan ini menggunakan akad mudharaba, yang mana akad tersebut merupakan suatu akad bagi hasil antara bank dengan nasabah, yang mana bank memberikan suplemen dana kepada nasabah untuk melakukan suatu usaha atau modal kerja, yang pada akhirnya akan membagi untung atau rugi ataupun bagi hasil sesuai kesepakatan bersama.

Tabungan iB tasya mudharabah dibagi dalam dua macam, yaitu:

a. Tabungan iB Tasya Haji Baitullah

Tabungan yang ditujukan untuk nasabah yang berkeinginan untuk memenuhi panggilan Allah SWT, yaitu haji adalah tabungan iB tasya haji baitullah. Setoran pertama yang mudah dijangkau yaitu Rp. 100.000,- sudah bisa mendaftar haji, dan setoran berikutnya Rp. 50.000,-.

b. Tabungan iB Tasya Qurban

Tabungan yang diperuntukkan bagi nasabah yang mempunyai kebaikan hati untuk berbagi dengan sesamanya, yaitu melalui ibadah qurban merupakan tabungan iB tasya qurban. Setoran pertama sebesar Rp. 25.000,- dan setoran berikutnya sebesar Rp. 10.000,-.

c. Tabungan iB Masa Depan Syariah Suriyah (Tamansari)

Tabungan jenis investasi untuk masa depan nasabah yang menggunakan akad mudharabah mutlaqah merupakan tabungan iB Masa Depan Syariah Suriyah (Tamansari). Jumlah setoran telah ditentukan sendiri (tetap) minimal Rp. 50.000,- dan rutin dengan periode tertentu (bulanan, triwulan). Penarikannya hanya dapat dilakukan dengan syarat dan kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan, yang mana minimal penarikan selama 3 tahun setelah kepesertaan, dan tabungan yang diambil sebelum masa kepesertaan 3 tahun tersebut, tidak akan mendapat bagi hasil.

3. Deposito iB Desya Mudharabah

iB desya mudharabah dilaksanakan dengan berdasarkan prinsip mudharabah mutlaqah. Mudharabah mutlaqah merupakan suatu akad bagi dengan memberikan keuntungan bagi hasil kompetitif yang diberikan setiap bulannya, dapat diperpanjang secara otomatis (ARO) dengan jangka waktu 1, 3, 6, 12 bulan. Jumlah nominal untuk perorangan minimal Rp. 500.000,- dan untuk perusahaan atau organisasi minimal Rp. 1.000.000,-.

Berikut adalah besaran bonus dan bagi hasil antara nasabah dan bank pada masing- masing produk pengimpunan dana tabungan dan deposito:

Tabel 3.3 Realisasi Bonus dan Bagi Hasil Produk Tabungan dan Deposito Periode Desember 2019

Realisasi Bonus dan Bagi Hasil Produk Tabungan dan Deposito		
Produk	Nisbah	
	Nasabah	Bank
Tasya Suriyah		
Tabungan Suriyah	BONUS	
Tab. Haji/Qurban	30%	70%
Tamansari	50%	50%
Deposito Perorangan		
1 bulan	45%	55%
3 bulan	50%	50%
6 bulan	55%	45%
Deposito Perusahaan/Yayasan		
1 bulan	45%	55%
3 bulan	50%	50%
Deposito Antar Bank Passiva (ABP)		
1 bulan	50%	50%
3 bulan	55%	45%
6 bulan	55%	45%

Sumber: Data Bonus dan Bagi Hasil Produk Tabungan dan
Deposito Periode Desember 2019 di BPRS Suriyah Kantor Cabang
Kudus

BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus juga menawarkan untuk pembiayaan jenis produktif, komsumtif, modal kerja. Berikut ini beberapa produk pembiayaan atau iB Bisya (Pembiayaan Syariah) yang ditawarkan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, antara lain :⁵⁰

1. Pembiayaan iB Bisya Murabahah

Prinsip pembiayaan dengan sistem jual beli suatu barang dengan pembayaran tangguh atau angsur, dengan harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati merupakan Pembiayaan iB bisya murabahah. Adapun jangka waktu pembiayaan murabahah sesuai jenisnya antara lain:

- Modal kerja maksimal 4 tahun
- Investasi maksimal 5 tahun, dan
- Konsumtif maksimal 5 tahun.

2. Pembiayaan iB Bisya Istisna

Prinsip pembiayaan dengan sistem jual beli suatu barang berdasarkan pesanan merupakan pembiayaan iB bisya istisna. Harga jual barang didapatkan dari harga yang disepakati bersama antara nasabah (pemesan) dan bank, dan selisih antara harga jual serta harga pokok barang yang diperoleh bank adalah margin bagi bank yang telah disepakati dengan pembayaran tangguh atau angsur. Adapun jangka waktu pembiayaan istisna sesuai jenisnya antara lain:

- Modal kerja maksimal 4 tahun
- Investasi maksimal 5 tahun, dan
- Konsumtif maksimal 5 tahun.

⁵⁰ Brosur Produk Pembiayaan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

3. Pembiayaan iB Bisya Qord

Prinsip pembiayaan yang menggunakan atas dasar saling tolong menolong antar sesama umat Islam dalam kebajikan, dengan pengembalian pinjaman sesuai pokok pinjaman merupakan pembiayaan iB bisya qord.

4. Pembiayaan iB Bisya Mudharabah

Prinsip pembiayaan usaha yang menggunakan sistem bagi hasil atas pendapatan atau keuntungan yang diperoleh dari usaha bersama dengan bank sebagai shahibul maal atau pemilik modal adalah pembiayaan iB bisya mudharabah. Pembagian keuntungan dengan nisbah yang telah disepakati, dan untuk mengantisipasi risiko akibat kelalian atau kecurangan, bank biasanya meminta jaminan atau agunan dari nasabah.

Secara umum implementasi pada pembiayaan iB bisya mudharabah di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yaitu:

1) Modal

- a. Modal dalam pembiayaan diberikan kepada nasabah bisa dalam bentuk tunai (uang) dan atau barang (pengadaan)
- b. Jika pembiayaan yang diajukan dalam bentuk tunai (uang) yang diberikan bank, maka jumlah uang tersebut harus dinyatakan jumlahnya.
- c. Jika pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai berdasarkan harga pasar wajar.
- d. Modal hanya diberikan untuk tujuan usaha yang sudah jelas dan disepakati bersama.
- e. Modal dapat diserahkan secara penuh atau bertahap.
- f. Apabila modal diserahkan secara bertahap maka harus jelas tahapannya yang telah disepakati bersama.

2) Pengembalian modal

- a. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai satu tahun, pengembalian modal dapat dilakukan di akhir di lakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas (*cash in flow*) dari usaha nasabah.
- b. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun, pengmbalian dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas (*cash in flow*) masuk dari nasabah.

5. Pembiayaan iB Bisya Musyarakah

Prinsip pembiayaan usaha yang menggunakan sistem bagi hasil atau sharing dana modal (kemitraan) antara nasabah dengan bank merupakan pembiayaan iB bisya musyarakah. Pendapatan atau keuntungan yang diperoleh dari usaha bersama tersebut, pada akhirnya terdapat pembagian keuntungan (bagi hasil) sesuai dengan porsi modal dan nisbah yang telah disepakati, dengan jangka waktu pembiayaan sesuai jenisnya yaitu:

- Modal kerja maksimal 4 tahun
- Investasi maksimal 5 tahun.

Bank boleh meminta jaminan atau agunan dari nasabah agar sebagai penjamin dalam mengantisipasi risiko yang terjadi akibat kelalian atau kecurangan yang dilakukan nasabah. Secara umum implementasi pada pembiayaan iB bisya musyarakah di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yaitu:

1) Modal harta

- a. Penyaluran modal hrata dalam akad musyarakah dapat diberikan dalam bentuk uang (tunai) dan atau barang (pengadaan).
- b. Dalam hal pembiayaan dalam bentuk pengadaan barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai secara tunai berdasarkan kesepakatan.

2) Kerugian

- a. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional sesuai modal masing-masing.

b. Jika terjadi kerugian karena kecurangan, kelalian atau menyalahi perjanjian maka kerugian tersebut ditanggung oleh pihak yang melakukan hal tersebut.

3) Pengembalian modal

Pengembalian modal dalam akad musyarakah dapat dilakukan pada akhir periode akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) dari usaha nasabah.

6. Pembiayaan iB Bisya Ijarah

Prinsip pembiayaan yang menggunakan prinsip sistem sewa dengan pembiayaan sewa secara berkala merupakan pembiayaan iB bisya ijarah, dengan jangka waktu pembiayaan ijarah sesuai dengan jenisnya antara lain:

- Modal kerja maksimal 4 tahun
- Investasi maksimal 5 tahun, dan
- Konsumtif maksimal 5 tahun.

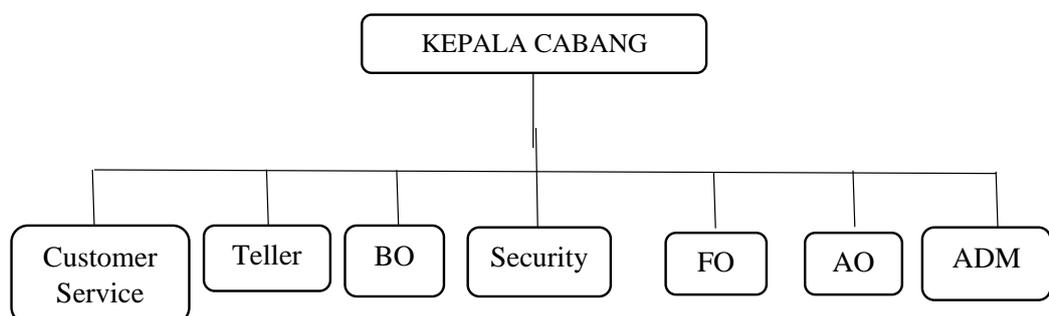
7. Pembiayaan iB Bisya Multijasa

Prinsip pembiayaan yang menggunakan atas manfaat yang diperoleh dengan pembayaran sewa secara berkala merupakan Pembiayaan iB Bisya Multijasa.

D. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Berikut ini merupakan struktur organisasi di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus:

Tabel 3.4 Struktur Organisasi di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus



Adapun perincian nama-nama yang menjabat sesuai dengan struktur organisasi di BPRS Syuriah Kantor Cabang Kudus antara lain :⁵¹

1. Kepala Cabang : Suroso
2. Customer Service : Puji Hertatik
3. Teller : Nurul Hamiedah
4. Back Office : Meta Yuliatri
5. Security : Nur Achmadi
6. Funding Officer : Lia Ernawati
7. Account Officer : M. Fuad Amrullah
M. Fahrul
Riyanto
8. Admin Legal dan Remedial (ADM)
 - a. Admin Legal : Ja'far Mustagfirin
 - b. Remedial : Denny Sigit

Rincian tugas-tugas yang menjabat di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus antara lain:

1. Kepala Cabang

Bertanggung jawab atas keseluruhan sistem operasional yang berada di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus merupakan fungsi utama kepala cabang.

Tugas-tugas:

- a. Mewakili Direksi sebatas lingkup kerja Kantor Cabang Kudus.
- b. Bertanggung jawab atas segala yang berkaitan dengan pihak intern dan ekstern serta bertanggung jawab perihal operasional kantor cabang dan yang berhubungan dengan perusahaan.
- c. Mengusulkan serta merumuskan sebuah kebijakan umum untuk kemajuan kantor mengenai program tahunan.
- d. Mengusulkan dan menyusun rencana anggaran cabang dan rencana kerja tahunan.

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Lia Ernawati selaku FO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Pada tanggal 15 Januari 2020, pukul 12:30 WIB

- e. Mengajukan laporan laba/rugi dan neraca tahunan serta laporan-laporan berkala lainnya yang berkaitan dengan kantor kepada Direksi, agar Direksi mengetahui perkembangan kantor tersebut.
- f. Memberikan persetujuan atas berkas-berkas formulir dan lain-lain yang ada kaitannya dengan segala transaksi di kantor cabang.
- g. Menyetujui dan memutuskan pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah atas persetujuan Direksi dan Komisaris.
- h. Menyetujui pengeluaran biaya dan selebihnya atas persetujuan Direksi.
- i. Pemberian inventaris dan perlengkapan kantor cabang untuk menunjang kemajuan kantor atas persetujuan Direksi.

2. Customer Service

Tugas-tugas:

- a. Memberikan pelayanan yang baik terhadap nasabah dalam memberitahukan mengenai informasi dari produk-produk yang ditawarkan.
- b. Membantu nasabah jika terjadi kesulitan dalam melakukan proses pembukaan rekening tabungan dan deposito.
- c. Membantu nasabah jika terjadi kesulitan dalam melakukan proses pembukaan dan penutupan rekening tabungan dan deposito.
- d. Membantu nasabah dalam pencairan deposito.
- e. Memberikan informasi terkait saldo simpanan nasabah.
- f. Menerima formulir serta berkas pengajuan pembiayaan dari calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- g. Menyediakan materai untuk melakukan akad pembiayaan ataupun bilyet deposito dan tanggung jawab atas pengelolaannya.
- h. Membantu surat keluar dan memo internal serta bertanggung jawab atas penomoran surat keluar, surat masuk dan memo internal serta bertanggung jawab atas pengelolaannya.
- i. Menyimpan berkas tabungan dan deposito nasabah.

3. Teller

Tugas-tugas:

- a. Menerima setoran dari nasabah baik tunai atau non tunai, kemudian memposting di sistem komputer bank.
- b. Bertanggung jawab dan mengatur segala dana kas yang tersedia.
- c. Memberikan pelayanan transaksi sebaik mungkin kepada nasabah yang bertransaksi tunai di kantor bank.
- d. Bertanggung jawab atas kecocokan pencatatan transaksi dengan dana kas yang terjadi secara harian.

4. Back Office

Tugas-tugas:

- a. Bertanggung jawab terhadap pembukuan dan pembukuan akuntansi akhir hari, akhir bulan dan laporan keuangan.
- b. Membuat tiket dan membukukan transaksi non kas, pemindahan bukuan, penyusutan dan lain-lain.
- c. Melakukan tugas-tugas dan membukukan transaksi yang tidak dilakukan oleh bagian operasional lainnya.

5. Security

Tugas-tugas:

- a. Bertanggung jawab dalam menjaga keamanan lingkungan kantor dari segala bentuk kejahatan, serta ancaman keamanan atau yang membuat keonaran dikantor.
- b. Menyapa nasabah saat datang ke bank.
- c. Membantu mengontrol dan mematikan semua peralatan kantor.
- d. Bertanggung jawab membuka pintu kantor saat jam kerja akan dimulai dan mengunci semua pintu saat jam kantor selesai.

6. Funding Officer

Fungsi utama dari funding officer ini adalah menghimpun dana dari masyarakat. Tugas-tugas:

- a. Menghimpun dana nasabah baik dalam bentuk tabungan maupun deposito.
- b. Memberikan informasi seperti brosur produk penghimpunan dan menjelaskan perkembangan hasil usaha perusahaan kepada nasabah.

7. Account Officer

Tugas-tugas:

- a. Bertanggung jawab perihal upaya penyaluran dana bank kepada masyarakat.
- b. Mencari nasabah yang layak untuk diberikan pembiayaan.
- c. Melakukan analisis untuk menentukan layak tidaknya pengajuan pembiayaan dari calon nasabah.
- d. Melakukan survey lapangan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- e. Bertanggung jawab atas kelancaran pengambilan dana yang telah disalurkan kepada nasabah.
- f. Melakukan penagihan, pengawasan dan pembinaan terhadap nasabah yang telah memperoleh pembiayaan dari bank.⁵²

8. Admin Legal dan Remedial (ADM)

a. Admin Legal (Adminitrasi Pembiayaan)

Tugas-tugas:

- Melakukan pengecekan terhadap keabsahan dan kelengkapan berkas pembiayaan yang telah disetujui oleh komite pembiayaan.

⁵² Maulida Zulfa Rahmannisa, *Strategi Pemasaran dalam Meningkatkan Kanjumlah Nasabah Produk Tabungan Ib Tasya Haji Baitullah di Bprs Suriyah Cabang Kudus*, Semarang: UIN Walisongo, 2018, h. 76

- Membuat surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan untuk diserahkan kepada nasabah.
- Menghubungi nasabah untuk menginformasikan waktu, biaya, pernyataan, dan informasi lainnya yang diterima pengajuan berkas pembiayaan.
- Melakukan akad pembiayaan.

b. Remedial

- Melakukan pengelolaan penagihan, monitoring pembayaran pembiayaan, dan membuat laporan kepada direksi terhadap pembiayaan yang berkolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet serta telah dihapusbukukan.
- Melakukan pengadministrasian seluruh pembiayaan yang telah berkolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet.
- Melaksanakan dan melakukan monitoring atas pelimpahan pembiayaan ke Pengadilan Agama/Negeri, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan atau pengacara
- Melakukan analisis dan pengusulan pembiayaan yang direstrukturisasi
- Bertanggungjawab dalam penyelesaian atas pembiayaan bermasalah.⁵³

⁵³ Data SOP Pembiayaan Admin Legal dan Remedial BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme iB Bisya (Pembiayaan Syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Salah satu penyaluran dana atau pembiayaan kepada nasabah dalam jenis jual beli di perbankan syariah yaitu pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah merupakan suatu akad jual beli antara bank syariah dan nasabah, dimana bank syariah membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah. Harga jual bank syariah berasal dari harga pokok kemudian ditambah keuntungan margin yang telah disepakati bersama, tak hanya bank syariah yang harus jujur mengenai hal tersebut, tetapi juga nasabah harus jujur mengenai tujuan pembiayaan murabahah yang diajukan di bank syariah. Serta pembayarannya dilakukan secara angsur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan bersama.

Adapun ilustrasi angsuran untuk pembiayaan yang ditawarkan oleh BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus antara lain sebagai berikut :

Tabel 4.1 Ilustrasi Angsuran Pembiayaan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Harga Barang	Angsuran				
	12 Bulan	18 Bulan	24 Bulan	30 Bulan	36 Bulan
25.000.000	2.395.833	1.701.389	1.354.167	1.145.833	1.006.944
50.000.000	4.791.1667	3.402.778	2.708.333	2.291.667	2.013.889
75.000.000	7.187.500	5.104.167	4.062.500	3.437.500	3.020.833
100.000.000	9.583.333	6.805.556	5.416.667	4.583.333	4.027.778
125.000.000	11.979.167	8.506.944	6.770.833	5.729.167	5.034.722
150.000.000	14.375.000	10.208.333	8.125.000	6.875.000	6.401.1667
175.000.000	16.770.833	11.909.722	9.479.167	8.020.833	7.048.611

200.000.000	19.166.667	13.611.111	10.833.333	9.166.667	8.055.556
-------------	------------	------------	------------	-----------	-----------

Sumber : Brosur Ilustrasi Angsuran Pembiayaan di BPRS Suriyah Kantor

Cabang Kudus

Sedangkan mekanisme pemberian iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus, antara lain :⁵⁴

1. Pengajuan pembiayaan

Dalam tahap ini, nasabah datang ke BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus untuk mengajukan permohonan pembiayaan berupa pengadaan material bangunan kepada *Account Officer (AO)* atau *Customer Service*, kemudian *Customer Service* akan memberikan formulir permohonan pembiayaan, setelah nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan tersebut lalu diserahkan kembali kepada *Customer Service* dengan melampirkan berkas-berkas untuk mengajukan pembiayaan yang telah ditetapkan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, yaitu :

- a. Membuka rekening tabungan syariah suriyah
- b. Fotocopy KTP suami dan istri
- c. Fotocopy Kartu Keluarga/KK
- d. Adanya agunan atau jaminan

Jika agunan atau jaminan yang digunakan oleh nasabah berupa kendaraan roda dua (motor), atau roda empat (mobil) maka harus dilampirkan dengan bukti BPKB.

Sedangkan jika agunan atau jaminan yang digunakan oleh nasabah berupa sebidang tanah, pekarangan, sawah, dan atau tanah dan bangunan maka harus dilengkapi dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM).

- e. Fotocopy surat nikah
- f. Slip keterangan gaji terakhir (pegawai)
- g. Foto rumah (bagian dalam dan luar).

Ketentuan umumnya yaitu:

⁵⁴ Data SOP Pembiayaan Admin Legal dan Remedial BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

- a. Sekurang-kurangnya berumur 21 tahun dan atau sudah menikah.
- b. Maksimal umur 65 tahun pada saat pembiayaan lunas.
- c. Mempunyai jaminan atau agunan milik sendiri atau keluarga.
- d. Bersedia untuk disurvei.
- e. Tujuan penggunaan harus jelas.

2. Verifikasi berkas

Permohonan pembiayaan yang telah diisi oleh nasabah beserta kelengkapan persyaratan dan berkas-berkas pembiayaan yang kemudian diverifikasi oleh *Customer Service*, setelah diperiksa kelengkapan dan kebenaran pengisian formulir kemudian *Customer Service* mencatatnya di register permohonan pembiayaan. Setelah dicatat dalam register, *Customer Service* menyampaikan dokumen permohonan pembiayaan tersebut kepada AO yang berwenang untuk dilakukan analisis pembiayaan, survey serta penilaian jaminan.

3. Analisis dan survey nasabah

Setelah verifikasi berkas nasabah dinyatakan lengkap dan benar, kemudian *Account Officer* akan melakukan survey kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Adapaun survey penelitiannya yaitu mengenai sifat nasabah, kondisi usaha (jika ada), dan keadaan agunan nasabah (survey wajib dilakukan untuk nasabah baru). Setelah mendapat laporan penelitian jaminan, kemudian *Account Officer* mencetak data sistem informasi nasabah (SID) dan melakukan analisis terhadap pembiayaan, hasil analisis dituangkan dalam formulir analisis pembiayaan.

4. Persetujuan pembiayaan

Permohonan pembiayaan yang telah dianalisis kemudian disampaikan kepada kepala cabang atau kepada pejabat yang berwenang untuk memutuskan apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk mendapat pembiayaan. Saat permohonan pembiayaan telah disetujui oleh pejabat yang

berwenang, berkas-berkas permohonan pembiayaan tersebut disampaikan kepada Admin Pembiayaan untuk dibuatkan perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan. Lalu Admin Pembiayaan membuat surat putusan pembiayaan kepada nasabah yang berisi tentang syarat pembiayaan sesuai dengan yang telah diputuskan (besarannya, margin, jangka waktu, jenis akad, jenis penggunaan, jaminan, pembayaran kembali, biaya dan syarat-syarat lainnya).

5. Pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan

Setelah nasabah dikatakan layak mendapatkan pembiayaan, dan berkas pencairan lengkap, kemudian nasabah harus datang ke BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus untuk melakukan akad dengan pejabat yang berwenang dan nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan. Setelah permohonan pembiayaan disetujui dan surat perjanjian pembiayaan dan dokumen lainnya ditandatangani maka Admin Pembiayaan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen atau berkas pembiayaan tersebut dalam formulir *checklist* persyaratan.

6. Pembayaran biaya-biaya

Jika akad telah ditanda tangani, maka nota pencairan pembiayaan diserahkan. Sebelum itu, nasabah harus membayar biaya-biaya yang timbul sebagaimana syarat dalam pembiayaan, seperti biaya materai, biaya administrasi dan lain-lain.

7. Realisasi pembiayaan

BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus melakukan proses penyediaan barang yang dibutuhkan oleh nasabah, melalui pemasok. Jika pengadaan barang dilakukan oleh nasabah, maka proses pengadaan barang yang dilakukan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dilakukan setelah nasabah diberikan kuasa wakalah.

Pada dasarnya prosedur untuk semua pembiayaan yang ditawarkan di BPRS Suriyah Kudus adalah sama, yang membedakan hanyalah akadnya dan proses pengadaan barang. Adapun mengenai iB bisya (pembiayaan syariah) dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus menggunakan akad murabahah. Akad murabahah adalah suatu akad jual beli yang mana terdapat pembeli (nasabah) yang membutuhkan suatu barang, berupa pengadaan material bangunan kemudian mengajukan pembiayaan sesuai dengan tujuan nasabah, yang kemudian pembiayaan tersebut menggunakan akad murabahah, dalam hal ini pihak penjual (bank syariah) membelikan material bangunan yang dibutuhkan nasabah tersebut dan memberitahukan kepada nasabah perihal harga beli dari pemasok, harga jual, beserta margin yang didapatkan kepada nasabah pada saat melakukan akad.

Menurut analisis penulis iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus terdiri dari dua jenis sesuai dengan kegunaannya yaitu murabahah jenis konsumtif dan produktif, yang mana jika nasabah mengajukan pembiayaan tersebut dengan tujuan seperti merenovasi rumah, membangun rumah merupakan murabahah jenis konsumtif, sedangkan jika nasabah mengajukan pembiayaan tersebut dengan tujuan seperti membangun rumah untuk disewakan atau dikontrakan merupakan murabahah jenis produktif. Salah satu alasan adanya produk iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang kekurangan dana dalam memenuhi kebutuhan perihal pengadaan material bangunan guna renovasi rumah dan lain-lain.

Sebelum realisasi pembiayaan, pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus harus melakukan survei ke lokasi nasabah dan penilaian jaminan, agar dapat menentukan apakah nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan ataukah tidak. Mengenai layak atau tidaknya nasabah dalam mendapatkan pembiayaan harus memperhatikan aspek 5C di bawah ini, antara lain :⁵⁵

⁵⁵ Maulida Zulfa Rahmannisa, *Strategi...* h. 62

1. Karakter (*Character*)

Nasabah yang mengajukan pembiayaan harus dinilai apakah mampu bertanggung jawab atas kewajibannya atau tidak, hal ini berkaitan dengan karakter nasabah. Maka dari itu, *AO (Account Officer)* selaku yang bertugas mencari dan menganalisis nasabah yang mengajukan penyaluran dana harus berusaha mencari informasi yang detail, meliputi perihal perilaku, sifat, serta kebiasaan pribadi nasabah yang mengajukan pembiayaan, apakah nasabah tersebut pernah atau suka melakukan hal-hal yang dilarang oleh Islam atau tidak, seperti: minum-minuman keras dan lain-lain, serta harus mengetahui keadaan keluarga nasabah. Hasil akhir dari penilaian karakter nasabah ini akan digunakan oleh BPRS untuk mengetahui apakah nasabah tersebut mempunyai kemauan dan berusaha dengan sungguh-sungguh untuk mampu memenuhi kewajibannya dalam pelunasan terhadap perjanjian akad pembiayaan yang akan disepakati kedua belah pihak.

Mengenai penilaian karakter nasabah ini, BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus melakukannya dengan sangat hati-hati. Kehati-hatian tersebut dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Melakukan wawancara dengan nasabah serta survei lapangan yang dilakukan oleh pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

Informasi survei lapangan diperoleh dari tetangga, masyarakat sekitar, teman terdekat, reputasi di lingkungan tempat kerjanya, serta keluarga yang memiliki hubungan dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan.

2. Meneliti di *BI Chekking*.

Tujuan dari meneliti nasabah di *BI Chekking* yaitu untuk mengetahui apakah nasabah yang akan mengajukan pembiayaan pernah mengalami pembiayaan macet di bank lain atau tidak atau apakah nasabah tersebut masih memiliki tanggungan pelunasan di bank lain atau tidak.

Semakin banyak informasi yang didapat oleh pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, maka semakin memberikan keyakinan bagi BPRS

Suriyah Kantor Cabang Kudus untuk menyetujui pembiayaan yang diajukan.

2. Kemampuan (*Capacity*)

Kemampuan atau ketidak mampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan yang diajukannya merupakan sebuah penilaian tentang kemampuan nasabah yang dilakukan oleh pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Mengenai penilaian kemampuan nasabah ini, pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menilai dari berbagai sisi meliputi:

- a. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menilai dari pendapatan perbulan yang diperoleh nasabah.

Tujuannya dari penilaian ini adalah untuk mengetahui berapa besar jumlah pemasukan dan pengeluaran nasabah yang mengajukan pembiayaan. Penilaian ini juga harus dilakukan dengan teliti dan tepat, sehingga perhitungan terhadap pengeluaran yang dikeluarkan oleh nasabah disetiap harinya diharapkan tidak lebih besar daripada pendapatan nasabah setiap bulannya.

- b. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus juga menilai dari pengeluaran perbulan nasabah.

Tujuan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui berapa besar pengeluaran nasabah yang mengajukan pembiayaan setiap bulannya. Pengeluaran yang dikeluarkan oleh nasabah dapat dilihat dari seberapa banyak jumlah anggota keluarga nasabah, jika anggota keluarganya banyak maka kemampuan nasabah dalam membayarkan kewajibannya kepada BPRS semakin kecil karena jumlah anggota keluarga tersebut berpengaruh terhadap kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pelunasannya. Sebaliknya jika jumlah anggota nasabah sedikit, kemungkinan kemampuan nasabah dalam melunasi kewajibannya akan besar. Tak hanya jumlah anggota keluarga saja yang berpengaruh terhadap kemampuan nasabah, tetapi juga biaya-biaya lain seperti biaya rekening listrik, biaya air, biaya telepon dan lain-lain juga berpengaruh.

c. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menilai dari usaha nasabah.

Jika nasabah yang mengajukan pembiayaan mempunyai sebuah usaha, usaha tersebut harus diketahui oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus terlebih seperti apa dan bagaimana perkembangan dari usaha nasabah tersebut. Apakah dari waktu ke waktu usaha semakin berkembang ataukah sebaliknya, hal itu perlu diamati oleh pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Sehingga hal tersebut bisa dijadikan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus sebagai pertimbangan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut.

d. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus mengecek sejarah masa lalu nasabah di Daftar Hitam Nasional (DHN).

Tujuan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui apakah nasabah pernah masuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak. Jika nasabah pernah masuk kedalam Daftar Hitam Nasional (DHN) maka dapat diketahui bahwa nasabah kesulitan dalam pengembalian pembiayaan karena kondisi keuangan nasabah tidak baik.

Pengeluaran yang dikeluarkan oleh nasabah disetiap harinya diharapkan tidak lebih besar daripada pendapatan nasabah setiap bulannya karena jika pengeluaran lebih besar daripada pembiayaan nasabah tersebut akan merasa terbebani ataupun kesulitan dalam melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi pembiayaan sesuai jangka waktu yang ditentukan.

3. Modal (*Capital*)

Jumlah pembiayaan yang dibutuhkan kepada nasabah tidak lebih kecil daripada jumlah modal yang diberikan kepada nasabah. Jika jumlah pembiayaan yang dibutuhkan lebih besar daripada jumlah modal yang diberikan maka nasabah akan semakin sulit dalam melunasi kewajibannya. Menilai kebutuhan modal kerja nasabah merupakan penilaian pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus terhadap jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah. Maka dari itu, pihak BPRS harus mempertimbangkan banyak sedikitnya jumlah modal yang akan disetujui BPRS Suriyah Kantor Cabang

Kudus yang mengaitkan dengan jumlah, kurun waktu serta sasaran yang benar dan tepat untuk diberi modal.

Lain halnya apabila nasabah memiliki usaha, BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus akan lebih mudah menilainya dengan cara melihat perkembangan usahanya dari waktu ke waktu dan laba yang dihasilkan apakah selalu mengalami peningkatan atau tidak. Dari hal itu, BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus bisa melihat bagaimana kemampuan nasabah dalam mengembalikan kewajibannya nanti.

4. Kondisi (*Condition*)

Seberapa kecil atau besar kondisi ekonomi nasabah akan berpengaruh terhadap seberapa besar atau kecilnya jumlah pengajuan pembiayaan nasabah yang akan disetujui, tak hanya itu kondisi perekonomian nasabah bisa berjalan dengan baik ataukah tidak juga merupakan penilaian nasabah terhadap situasi serta kondisi perekonomian nasabah yang dilakukan pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

5. Jaminan (*Collateral*)

Uuntuk meminimalisir jika terjadi resiko gagal bayar yang dilakukan oleh nasabah bisa menggunakan agunan atau jaminan yang diserahkan nasabah kepada pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus hal tersebut juga merupakan suatu penilaian jaminan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Jika barang-barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah dikatakan mencukupi akan menjamin pengembalian dana yang dipinjam oleh nasabah maka kemungkinan pembiayaannya akan disetujui oleh pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. tak hanya itu, barang yang dijadikan jaminan nasabah juga sebagai stimulus nasabah agar mempertanggung jawabkan kewajibannya dalam mengembalikan atau melunasi kewajiban yang akan telah ia ajukan.

Dari hasil penelitian *collateral* yang sering digunakan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus adalah BPKB, Bilyet Deposito (bagi nasabah yang

memiliki bilyet deposito di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus),
Sertifikat Tanah, Sertifikat Rumah.

Mengenai pengaplikasian secara nyata dalam iB bisya (pembiayaan syariah)
murabahah di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus penulis tuangkan dalam
contoh dibawah ini :

BANK SYARIAH SURIYAH KANTOR CABANG KUDUS

Account Officer : Muhammad
Fahrul

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

NO. SPP : 05-06/SPP/03/I/2020

Tanggal 02-01-2020

KEC : Gebog

KOTA : Kudus

I. DATA PEMOHON

1. Nama Lengkap : Sukamto
2. Tempat, Tanggal Lahir : Kudus, 03-12-1963
No. KTP. 320xxxxx

3. Alamat Kerja : Kudus
4. Alamat Rumah : Gebog, Kudus
5. Jenis pekerjaan : Tenaga Bangunan
6. Pengalaman Kerja : 10 Tahun
7. Jumlah Pembiayaan Yang Diminta: Rp. 15.000.000,-
Jk. Waktu : 18 Bulan
8. Untuk Keperluan : Pembelian material guna renovasi rumah
9. Nama Suami/Istri : -
10. Jumlah Tanggungan Keluarga : -
11. Nasabah Lama / Baru : Baru
12. Jumlah Pembiayaan Yang Pernah Diterima : -
13. Agunan : **Sertifikat Hak Milik NO 005xxxx,**
Atas Nama SUKAMTO

Kudus,

.....

Pemohon

II. LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN PERMOHONAN PEMBIAYAAN

1. Pendapatan perbulan

Gaji pemohon : Rp 3.250.000,-

Biaya Rumah Tangga :

- Konsumsi Rp. 1.000.000,-

- Biaya Listrik Rp. 80.000,-

- Biaya Bensin Rp. 100.000,-

- Biaya Pulsa Rp. 80.000,-

Jumlah Biaya Rumah Tangga Rp.1.260.000,-

Sisa Penghasilan Bersih Rp. 1.990.000,-

RPC 75% x Rp.1.990.000,-..... **Rp. 1.492,500,-**

2. Kesimpulan

Karakter (Character) :

Pemohon dikenal baik di lingkungan rumah dan tetangga sekitar rumah dan lingkungan pekerjaan.

Kemampuan (Capacity) :

Pemohon bekerja sebagai tenaga bangunan dengan penghasilan perbulan sekitar Rp. 3.250.000,-

Kondisi (Condition) :

Saat ini pemohon membutuhkan dana sekitar Rp.15.000.000,- untuk pembelian material guna merenovasi rumah pemohon. Maka dari itu pemohon ingin menjalin kerjasama dengan PT BPRS SURIYAH untuk membiayai kebutuhan pemohon tersebut.

Modal (*Capital*) :

Pemohon memiliki sebuah rumah milik pribadi dan 2 kendaraan roda 2 milik pribadi.

3. Jaminan (*Collateral*) :

Macam dan Ikatan	Nilai Likuidasi	Bukti Kepemilikan
SKMHT	Rp.34.125.000,-	Sertifikat Hak Milik NO 005xxx Atas Nama SUKAMTO Nilai Taksasi Rp.45.500.000,-

Usulan pembiayaan

1. Flat Pembiayaan : Rp.15.000.000,-
2. Untuk Keperluan : Pembelian material guna merenovasi rumah
3. Bentuk Pembiayaan : Murabahah
4. Jangka Waktu : 18 bulan
5. Harga Jual : Rp. 18.150.000,-
6. Kesepakatan margin : Rp. 3.150.000,-
7. Jumlah Angsuran : Rp. 1.008.000/bulan
8. Biaya Administrasi+survey : Rp 25.000,-
9. Tabungan Wajib/Debitur : Rp. 48.000,-
10. Biaya Materai : Rp. 36.000,-
11. Biaya Asuransi jiwa : Rp. 91.000,-
12. Biaya Notaris (SKMHT) : Rp. 150.000,-
13. Agunan yang di jaminkan :

**Sertifikat Hak Milik NO 005xxx Atas
Nama SUKAMTO**

Kudus, 02-01-2020

.....

Muhammad Fahrul

Account Officer

Putusan Pembiayaan : Rp. 15.000.000,-

Kudus,

Suroso

Kepala Cabang

A / N : Sukamto

PER TGL : 12 Maret 2020

DAFTAR BARANG YANG AKAN DIBELI

NO	JENIS BARANG	BANYAKNYA	SATUAN	JUMLAH
1.	Pasir Muntilan	6 Colt	@520.000	Rp. 3.120.000
2.	Semen	60 Sak	@60.000	Rp.3.600.000
3.	Batu Bata	7000 Biji	@750	Rp. 5.250.000
4.	Tukang	14 Hari	@190.000	Rp. 2.660.000
5.	Paku dan kawat			Rp. 650.000
6.	Lain-lain			Rp. 750.000

Kudus, 12-03-2020

Mengetahui / Pemeriksa,

Calon Nasabah

(Muhammad Fahrul)

(Sukamto)

Sumber : Data Permohonan dan Analisis Pembiayaan Murabahah a.n Sukamto di
BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Hasil analisis dari data contoh diatas atas nama Bapak Sukamto yang mengajukan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus dengan jumlah pembiayaan Rp. 15.000.000,- belum termasuk margin. Bapak Sukamto mengajukan pembiayaan tersebut guna merenovasi rumahnya, hal tersebut termasuk dalam pembiayaan murabahah jenis konsumtif. Bapak Sukamto tidak mempunyai tanggungan lain selain dirinya, karena anak Beliau sudah bekerja dan menikah semua kemudian istri dari Bapak Sukamto juga sudah menginggal, yang mana pada saat mengajukan pembiayaan Bapak Sukamto melampirkan surat keterangan meninggal.

Hal diatas bisa menjadi pertimbangan bagi BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus untuk menentukan Bapak Sukamto layak mendapatkan pembiayaan tersebut, karena pengeluaran yang relatif sedikit. Hasil dari Wawancara dengan Bapak M. Fahrul selaku AO di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus mengatakan bahwa Bapak Sukamto mengeluarkan biaya-biaya untuk dirinya saja, tidak ada tanggungan anak ataupun istri.⁵⁶

Mengenai usia Bapak Sukamto pada saat mengajukan pembiayaan yaitu 57 tahun juga menentukan kemampuan Bapak Sukamto dalam melunasi tanggungannya, yang mana dalam ketentuan umum pengajuan pembiayaan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus mengharuskan maksimal berusia 60 tahun saat pelunasan pembiayaan. Sedangkan jangka waktu pembiayaan yang diajukan oleh Bapak Sukamto adalah 18 bulan atau setahun setengah yang mana saat pelunasan usia Bapak Sukamto kurang lebih menginjak 59 tahun.

Biaya per bulan yang Bapak Sukamto bayarkan ke BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus adalah sebanyak Rp. 1008.000,- per bulan, hal itu diperoleh dari jumlah pembiayaan atau harga jual bank kemudian dibagi jangka waktu pembiayaan, seperti dibawah ini :

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Muhammad Fahrul selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, pada tanggal 14 Februari 2020 pukul 12:55 WIB

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran per bulan} &= \frac{\text{Harga Jual Bank}}{\text{Jangka Waktu Pembiayaan (bulan)}} \\
 &= \frac{\text{Rp. 18.150.000}}{18 \text{ bulan}} \\
 &= \text{Rp. 1.008.333,-}
 \end{aligned}$$

Harga jual BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus diperoleh dari harga beli BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus dari pemasok yang kemudian di tambah margin sesuai kesepakatan bersama, adapun margin yang diambil BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dalam pembiayaan yang diajukan oleh Bapak Sukamto ini sebesar Rp. 3.150.000,- atau setara dengan 14% selama 18 bulan tersebut. Seperti contoh rumus dibawah ini:

$$\begin{aligned}
 \text{Harga Jual Bank} &= \text{Harga Beli} + \text{Margin} \\
 &= \text{Rp. 15.000.000} + \text{Rp. 3.150.000} \\
 &= \text{Rp. 18.150.000,-}
 \end{aligned}$$

Adapun untuk mengetahui margin yang diambil BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus tersebut diperoleh dengan rumus seperti dibawah ini:

$$\begin{aligned}
 \text{Rumus Margin per bulan} &= \frac{\text{Harga Jual} \times \text{Prosentase Margin}}{\text{Jangka Waktu (12 bulan)}} \\
 &= \frac{\text{Rp. 15.000.000} \times 14\%}{12 \text{ bulan}} \\
 &= \text{Rp. 175.000,-}
 \end{aligned}$$

Hasil Rp. 175.000,- tersebut merupakan margin yang didapatkan per bulan, karena Bapak Sukamto mengajukan pembiayaan dengan jangka waktu 18 bulan jadi perlu dikalikan dengan 18 bulan, yaitu :

$$\begin{aligned}
 \text{Rumus Margin} &= \text{Margin per bulan} \times \text{Jangka Waktu Pembiayaan} \\
 &= \text{Rp. 175.000} \times 18 \text{ bulan} \\
 &= \text{Rp. 3.150.000,-}
 \end{aligned}$$

Mengenai pengadaan material bangunan yang dibutuhkan oleh Bapak Sukamto (seperti yang tertera dalam tabel diatas) dilakukan oleh pihak BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus, yang mana sebelum itu harus melakukan survei

terlebih dahulu perihal harga dan kualitas material bangunan tersebut. Adapun mengenai jenis-jenis serta harga dan kualitas material bangunan penulis merangkumnya dibawah ini:

Tabel 4.2 Jenis Material Bangunan

NO.	Jenis Barang	Berat	Harga
1.	Pasir putih bangka	M3	Rp. 260.000,-
2.	Pasir putih bangka	Pick up	Rp. 560.000,-
3.	Pasir putih bangka	Truk	Rp. 1.340.000,-
4.	Pasir mundu	Pick up	Rp. 585.000,-
5.	Semen gresik	40kg	Rp. 57.000,-
6.	Semen gresik	50kg	Rp. 70.000,-
7.	Semen holcin	40kg	Rp. 56.000,-
8.	Semen holcin	50kg	Rp. 68.000,-
9.	Semen padang	40kg	Rp. 58.000,-
10.	Semen padang	50kg	Rp. 63.000,-

Berdasarkan tabel diatas, penulis menganalisis jenis pasir dan semen yang dibeli oleh pihak BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus untuk Bapak Sukamto adalah pasir jenis putih bangka dan semen jenis gresik, dilihat dari harga yang dipaparkan dalam tabel pembiayaan. Mengenai hal tersebut, Bapak Sukamto sudah percaya sepenuhnya kepada pihak BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus karena pada dasarnya akad murabahah ini termasuk akad kepercayaan.

B. Skema Pelaksanaan iB bisya (pembiayaan syariah) Murabahah dalam Pengadaan Material Bangunan di BRPS Suriyah Kantor Cabang Kudus

BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menawarkan dua pilihan kepada nasabah yang mengajukan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan, sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak M. Fuad selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus mengatakan bahwa

dimana nasabah boleh membeli sendiri material bangunan yang dibutuhkan atau BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang membelikan material tersebut.⁵⁷

Berikut ini merupakan skema pelaksanaan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus :

- a. Skema saat pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang membelikan material bangunan untuk nasabah.



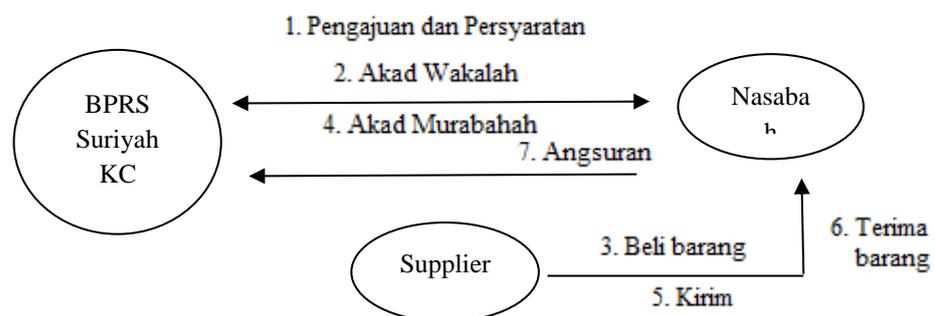
Uraian mekanisme :

1. Nasabah datang ke BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus atau menemui *Account Officer* (AO) untuk mengajukan iB Bisya (Pembiayaan Syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan dan mengumpulkan persyaratan atau melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan, seperti yang tertera diatas.
2. Setelah pengajuan nasabah disetujui, nasabah dan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus kemudian melakukan akad murabahah, dalam hal ini pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus memberitahukan kepada nasabah perihal harga beli dari *supplier*, harga jual BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus kepada nasabah, margin yang didapat, jangka waktu pembiayaan dan lain-lain yang berkaitan dengan akad.
3. Pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menerbitkan *Purchase Order (PO)* yang mana PO ini berisi list barang yang dibutuhkan oleh nasabah yang kemudian BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak M. Fuad Amrullah selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, pada tanggal 12 Februari 2020 pukul 10:30 WIB

membelikan barang material bangunan tersebut ke *supplier* atas nama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

4. Kemudian *supplier* mengirimkan material bangunan tersebut kepada nasabah, atas perintah dari BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus melalui *Delivery Order (DO)*.
 5. Saat material bangunan tersebut dalam proses pengiriman ke lokasi nasabah, pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus ikut serta dalam penyerahan material bangunan tersebut.
 6. Setelah material bangunan diterima, pihak nasabah melakukan pembayaran secara angsur kepada BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus sesuai dengan besaran angsuran dan jangka waktu yang telah disepakati.
- b. Skema saat pihak nasabah yang membeli material bangunan



Uraian mekanisme :

1. Nasabah datang ke BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus atau menemui *Account Officer (AO)* untuk mengajukan iB Bisya (Pembiayaan Syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan dan mengumpulkan persyaratan atau melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan, seperti yang tertera diatas.
2. Nasabah dan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus kemudian melakukan akad wakalah, yang mana pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri material bangunan yang dibutuhkan.

3. Setelah melakukan akad wakalah, kemudian pihak nasabah membeli barang material bangunan yang dibutuhkan ke *supplier* dalam hal ini nasabah bertindak atas nama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
4. Setelah nasabah membeli material tersebut, nasabah dan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus melakukan akad murabahah, dalam hal ini nasabah menyerahkan nota pembelian barang kepada pihak BPRS, sebagai bukti pembelian barang yang kemudian pihak BPRS Suriyah Kudus memberitahukan kepada nasabah perihal harga jual BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus kepada nasabah, margin yang didapat, jangka waktu pembiayaan dan lain-lain yang berkaitan dengan akad.
5. Kemudian *supplier* mengirimkan material bangunan tersebut kepada nasabah, atas perintah dari BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus melalui *Delivery Order (DO)*.
6. Saat material bangunan tersebut dalam proses pengiriman ke lokasi nasabah, pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus ikut serta dalam penyerahan material bangunan tersebut.
7. Setelah material bangunan diterima, pihak nasabah melakukan pembayaran secara angsur kepada BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus sesuai dengan besaran angsuran dan jangka waktu yang telah disepakati.

Berdasarkan dua skema diatas, kebanyakan skema yang dipilih oleh nasabah adalah skema yang kedua, yaitu membeli sendiri material bangunan yang dibutuhkan. Hasil wawancara dengan Bapak M. Fahrul selaku AO mengatakan salah satu alasan mengapa nasabah kebanyakan memilih skema yang kedua ini dikarenakan alamat rumah nasabah yang terlampau jauh dengan BPRS, misalnya nasabah tersebut beralamat di Jepara sedangkan BPRS tersebut bertempat di Kudus yang mana hal tersebut akan memakan waktu karena jarak yang cukup jauh.⁵⁸

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Muhammad Fahrul selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, pada tanggal 14 Februari 2020 pukul 12:55 WIB

Keuntungan dari skema kedua ini adalah nasabah bisa membeli dan memilih sendiri material bangunan yang dibutuhkan sesuai keinginan nasabah, tanpa perantara melalui BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, nasabah dalam hal ini bisa memilih material bangunan yang dibutuhkan dari segi kualitas maupun toko bangunan yang sudah menjadi langganan ataupun sudah dipercaya oleh nasabah, dan pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus tidak perlu membelikan material tersebut, dalam hal ini pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang berperan sebagai penjual sedikit luntur dikarenakan mewakili kepada nasabah, meskipun atas nama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.

Skema yang kedua menggunakan dua akad, yang mana nasabah harus melakukan akad wakalah terlebih dahulu yang kemudian setelah proses pemesanan atau pembelian material bangunan yang dilakukan nasabah, kemudian melakukan akad murabahah dengan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Kelemahan dari skema kedua ini yaitu bisa terjadi ketidak benaran nasabah dalam membeli barang material tersebut. Menurut analisis penulis skema yang kedua ini termasuk dalam model *hybrid contract* yaitu suatu kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad, dalam hal ini yaitu akad wakalah dan akad murabahah dan diperbolehkan.

Model seperti diatas sama halnya yang tertuang dalam ketentuan umum murabahah dalam bank syariah yang tertuang dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pengaplikasian iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yaitu jika nasabah ingin membeli sendiri barang material bangunan, maka antara pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus dan nasabah harus melakukan akad wakalah terlebih dahulu, sesuai yang dikatakan oleh Bapak M. Fahrul selaku AO mengatakan bahwa dalam akad wakalah tersebut terdapat formulir akad wakalah yang mana dalam form tersebut terdapat perjanjian tertulis mengenai pemberian kuasa/perwakilan (wakalah) antara pihak pertama (BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus) dengan pihak kedua (nasabah).

Mengenai pembelian barang, nasabah diberi nota pembelian barang dari *supplier* yang kemudian akan diserahkan ke BPRS Suriyah Kantor Cabang

Kudus saat melakukan akad murabahah, nota pembelian tersebut digunakan sebagai bukti pembelian barang, dalam hal pembelian material melalui akad wakalah, nasabah bertindak atas nama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, yang kemudian akan dilanjutkan dengan pelaksanaan akad murabahah.

Adapun kelebihan dari iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menurut penulis yaitu :

- Tidak adanya uang muka atau DP.
- Nasabah bisa memilih membeli sendiri material bangunan yang dibutuhkan.
- Nasabah bisa meminta pembiayaan penuh ataupun sebagian.
- Margin yang tidak berubah sampai akhir pembiayaan (ketentuan minimal margin di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus adalah 12% per tahun).
- Bebas biaya penalti, artinya jika nasabah mempercepat pelunasan angsuran maka tidak dikenakan biaya penalti.

Sedangkan kekurangan dari pembiayaan ini adalah :

- Material bangunan baru ada setelah ada nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai margin, terkadang masyarakat masih menyebutnya dengan bunga bukan margin bank syariah.
- Bisa terjadi ketidak benaran pembelian, saat nasabah menggunakan skema yang kedua.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan yang telah dijelaskan oleh penulis dalam hasil dan pembahasan mengenai iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus meliputi beberapa tahap diantaranya yaitu :
 - a. Pengajuan pembiayaan, dalam tahap ini nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus harus datang ke BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus ataupun menghubungi AO yang nantinya akan diberikan formulir permohonan pembiayaan, yang dilengkapi dengan melampirkan berkas-berkas yang telah ditentukan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus.
 - b. Verifikasi berkas.
 - c. Analisis dan survey nasabah, dalam tahap ini pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus menganalisis serta menentukan apakah nasabah yang mengajukan pembiayaan layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak.
 - d. Persetujuan pembiayaan.
 - e. Pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan, dalam tahap ini nasabah yang dikatakan layak mendapatkan pembiayaan akan melakukan pengikatan pembiayaan yaitu akad, serta pengikatan jaminan nasabah.

- f. Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan.
 - g. Realisasi pembiayaan.
2. Skema iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus terdapat dua skema yaitu :
- a. Jika nasabah mengajukan pembiayaan dalam pengadaan material bangunan pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang membelikan material tersebut, dalam hal ini hanya menggunakan akad murabahah saja.
 - b. Jika nasabah ingin membeli sendiri barang material bangunan, dalam skema seperti ini nasabah harus melakukan akad wakalah terlebih dahulu yaitu pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri material bangunan yang dibutuhkan atas nama BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus, yang setelah itu baru melakukan akad murabahah dengan menyerahkan nota pembelian sebagai bukti bahwa nasabah benar-benar membeli material bangunan yang dibutuhkan.

B. Saran

Mengenai kesimpulan yang penulis simpulkan diatas, maka penulis memberikan beberapa saran dan masukan bagi pihak BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus yang sekiranya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan, antara lain :

1. Melakukan sosialisasi dalam meningkatkan pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah, terlebih mengenai margin dalam bank syariah berbeda dengan bunga dalam bank konvensional.
2. Melakukan promosi dengan memberikan brosur mengenai produk iB bisya (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan oleh BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus kepada toko-toko bangunan sekitar.

3. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus harus lebih teliti lagi dalam iB bisa (pembiayaan syariah) murabahah dalam pengadaan material bangunan kepada nasabah terlebih dalam hal kualitas barang yang akan dibeli untuk nasabah.
4. BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus harus lebih selektif dalam memilih toko bangunan dalam membelikan barang material yang dibutuhkan oleh nasabah agar nasabah tidak kecewa.
5. Harus teliti terhadap kebenaran tujuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, dan kebenaran terhadap pembelian material bangunan jika nasabah melakukan skema yang kedua dengan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus ikut serta saat nasabah membeli di toko bangunan yang dipilih.

C. Penutup

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta kenikmatan, tak lupa selalu memberikan kesehatan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan tepat waktu sesuai perencanaan penulis.

Penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk tugas akhir ini, karena menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan keterbatasan dalam penulisan tugas akhir ini.

Tak lupa, kepada semua pihak yang telah penulis libatkan dalam penulisan tugas akhir ini penulis mengucapkan terima kasih dan berharap semoga tugas akhir ini bisa bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Arif, M. Nur Riyanto. 2012. *Lembaga Keuangan Syariah (Suatu Kajian Teoritis Praktis)*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Anwar, Saifuddin. 2012. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Bariyah, N. Oneng Nurul. 2013. *Jurnal Al Milal*. Vol. 1(ISSN 2337-814X).
- Djamil, Fathurrahman. 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hasil Wawancara dengan Bapak M. Fuad Amrullah selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Pada tanggal 12 Februari 2020 pukul 10:30 WIB.
- Hasil Wawancara dengan Bapak Muhammad Fahrul selaku AO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Pada tanggal 14 Februari 2020 pukul 12:55 WIB.
- Hasil Wawancara dengan Ibu Lia Ernawati selaku FO di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. Pada tanggal 15 Januari 2020 pukul 12:30 WIB
- Himami, Fatikul. 2014. *Perbankan Syariah (Buku Perkuliahan Program S1)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. 1st ed. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Kemenag. 2013. *Buku Saku Perbankan Syariah*
- Marwini. 2013. *Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syariah*. Vol. 8.
- Rahmannisa, Maulida Zulfa. 2018. *Strategi Pemasaran dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Produk Tabungan IB Tasya Haji Baitullah di BPRS Suriyah Cabang Kudus*. UIN Walisongo Semarang.
- Roifatus Syauqoti dan Mohammad Ghozali. 2018. *Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah*. Gontor.
- Sjahdeini, Sutan Renny. 2007. *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

Sumber Data Brosur Data Bonus dan Bagi Hasil Produk Tabungan dan Deposito periode Desember 2019 BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Sumber Data Brosur Ilustrasi Angsuran Pembiayaan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Sumber Data Brosur Produk Pembiayaan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Sumber Data Brosur Produk Simpanan BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Sumber Data Permohonan dan Analisis Pembiayaan a.n Bapak Sukanto di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Sumber Data SOP Pembiayaan Admin Legal dan Remedial BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus

Susilo, Edi. 2017. *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*. Jepara: UNISNU PRESS.

Wahyudi, Mamik Bayu Dwi. 2017. *Penerapan Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah di BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus*. UIN Walisongo Semarang.

Website BPRS Suriyah Kantor Cabang Kudus. <http://www.banksuriyah.com/kc.kudus/> diakses pada tanggal 4 Januari 2020 pukul 11:18 WIB.

Website BPRS Suriyah, <http://www.banksuriyah.com/> diakses pada tanggal 18 Januari 2020 pukul 12:02 WIB

Website Databoks, <http://databoks.katadata.co.id/> diakses pada tanggal 25 Januari 2020.

Website OJK. <http://www.ojk.go.id/> diakses pada tanggal 23 Januari 2020 pukul 12:30 WIB

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII PRESS

Kudus,

SPP:

Dismillahi/rahmaurrahim

Kepada Yth
PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Suriah
Jl. Ahmad Yani Ruko KAI Blok A No. 1
Kudus

Perihal : Permohonan Pembiayaan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- Nama Pemohon :
- Tempat Tanggal Lahir :
- Alamat Sesuai KTP :
- Alamat Sekarang : Telp :
- Telp :
- No. KTP / SIM :
- Pekerjaan / Usaha :
- Nama Ibu Kandung :

Dengan ini mengajukan permohonan Pembiayaan (Murnibah, Mudharabah, Musyarakah, Ijarah)^{*)}

- Sebesar :
- Jangka Waktu :
- Kegunaan :
- Agunan / Jaminan :
- Cara Pelunasan :
- Margin (Keuntungan) :
- Bagi Hasil / Nisbah : % untuk Bank, % untuk Nasabah
- Sumber Angsuran :

Demikian kiranya permohonan kami tersebut dapat dikabulkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pemohon

Mengetahui / Menyetujui

(.....)

(.....)
Suami / Istri / Orang Tua / Penjamin

*) Coret yang tidak perlu

PERMOHONAN PEMBUKAAN TABUNGAN

Kepada Yth.
Bank Syariah SURIYAH
Kantor/Cabang :
Bismillah/Indonesiamuslim



DATA PRIBADI																					
Nama Lengkap	_____																				
Tempat & Tanggal Lahir	_____																				
Kartu Identitas/Tanda Pengenal (Copy Terlampir)	<input type="checkbox"/> KTP <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> Paspor <input type="checkbox"/> Lainnya : _____																				
Alamat (Sesuai Kartu Identitas)	No. _____																				
Alamat Surat Menyurat	Telp. _____ Kode Pos _____																				
Status Perkawinan	Telp. _____ Kode Pos _____																				
Pendidikan Terakhir	<input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda / Duda																				
Agama	<input type="checkbox"/> s/d SLP <input type="checkbox"/> SMU <input type="checkbox"/> DS <input type="checkbox"/> S1 - S3																				
Kewarganegaraan	<input type="checkbox"/> Islam <input type="checkbox"/> Protestan <input type="checkbox"/> Katolik <input type="checkbox"/> Hindu <input type="checkbox"/> Budha																				
NPM (Copy Terlampir)	_____																				
Nama Ibu Kandung (Sebelum Menikah)	_____																				
DATA PENGHASILAN DAN SUMBER DANA																					
Pekerjaan	_____																				
Alamat Pekerjaan	_____																				
Penghasilan Per Bulan	Telp. _____ Kode Pos _____																				
Penghasilan Tambahan	<input type="checkbox"/> < 2,5 Juta <input type="checkbox"/> 2,5 - 5 Juta <input type="checkbox"/> 5 - 10 Juta <input type="checkbox"/> > 10 Juta																				
Sumber Penghasilan Tambahan	<input type="checkbox"/> < 2,5 Juta <input type="checkbox"/> 2,5 - 5 Juta <input type="checkbox"/> 5 - 10 Juta <input type="checkbox"/> > 10 Juta																				
Pengeluaran Per Bulan	<input type="checkbox"/> Usaha <input type="checkbox"/> Sewa Menyewa <input type="checkbox"/> Investasi <input type="checkbox"/> Lainnya _____																				
Sumber Dana Pembukaan Rekening	<input type="checkbox"/> < 2,5 Juta <input type="checkbox"/> 2,5 - 5 Juta <input type="checkbox"/> 5 - 10 Juta <input type="checkbox"/> > 10 Juta																				
Tujuan Pembukaan Rekening	<input type="checkbox"/> Tabungan <input type="checkbox"/> Bonus <input type="checkbox"/> Warisan <input type="checkbox"/> Lainnya _____																				
	<input type="checkbox"/> Tabungan / Investasi <input type="checkbox"/> Bonus / Usaha <input type="checkbox"/> Lainnya _____																				
DATA PERUSAHAAN / JAWASAN / KOPERASI / INSTANSI PEMERINTAH																					
Jenis Usaha	_____																				
Akta Pendirian Usaha	_____																				
Legalitas Usaha (Copy Terlampir)	<input type="checkbox"/> SUP <input type="checkbox"/> TDP <input type="checkbox"/> Lainnya _____																				
Pengurus Perusahaan	No. _____																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Nama</th> <th>Jabatan</th> <th>Alamat</th> <th>No. Telepon</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	No.	Nama	Jabatan	Alamat	No. Telepon	1.					2.					3.				
No.	Nama	Jabatan	Alamat	No. Telepon																	
1.																					
2.																					
3.																					
Referensi	_____																				
DATA TABUNGAN																					
Jenis Tabungan	<input type="checkbox"/> Tabungan Wadiah Syariah <input type="checkbox"/> Tabungan Muafakabah Qur'an																				
	<input type="checkbox"/> Tabungan Wadiah Pelajar & Santri <input type="checkbox"/> Tabungan Mudharabah Hajj																				
	<input type="checkbox"/> TAMANSARI <input type="checkbox"/> Tabungan Perusahaan/YTU/Kap																				
Pemotongan Zakat Bagi Hasil 2,5%	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak																				
Nisbah Bagi Hasil/Bonus	_____ % (Nasabah) _____ % (Bank)																				
Nisbah Bagi Hasil dapat berubah dan akan disampaikan kepada nasabah dalam bentuk pengumuman																					
Setoran Awal	:Rp. _____																				
DATA PENERIMA MANFAAT TABUNGAN																					
Bila saya akan ditinggalkan meninggal dunia, maka saya memberikan manfaat tabungan ini kepada:																					
Nama Lengkap	_____																				
Tempat & Tanggal Lahir	_____																				
Alamat	_____																				
Hubungan Keluarga	Telp. _____ Kode Pos _____																				
Perunjukkan ini sekaligus melepaskan Bank dari segala kewajiban untuk menerima dan melaksanakan tuntutan dari siapa pun dan dengan dalih apapun mengenai hak terhadap rekening tabungan ini.																					

Dengan ini saya menyatakan bahwa seluruh data tersebut di atas adalah benar dan bersedia mematuhi semua peraturan dan ketentuan yang berlaku.

DIISI OLEH BANK		
No. CP	Dibuat	Disetujui
No. Rekening Tabungan		
Tanggal Buka		

Pemohon

KETENTUAN PEMBUKAAN TABUNGAN BANK SYARIAH SURIYAH

PENGERTIAN :

TABUNGAN UMUM :

Adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dan atau menurut syarat yang telah disepakati.

Persyaratan :

1. Menyerahkan fotokopi identitas diri/Yayasan/Koperasi/Perusahaan yang masih berlaku (KTP/SIM/Kartu Pelajar/SIUP/TDP/Akte Pendirian/NPWP).
2. Pembayaran kembali tabungan dan atau bagi hasil/bonus hanya berlaku kepada nasabah yang namanya tertera pada buku tabungan atau formulir pembukaan tabungan kecuali apabila dengan surat kuasa yang sah dan bermaterai cukup.
3. Pembayaran kembali deposito atau pembayaran bagi hasil hanya berlaku Deposito yang namanya tercantum dalam bilyet deposito atau formulir pembukaan deposito kecuali apabila ada surat kuasa yang sah dan bermaterai cukup.
4. Apabila buku tabungan hilang maka nasabah dapat memperoleh gantinya setelah menyerahkan Surat Keterangan Kehilangan dari Kepolisian dan atau Surat Pernyataan Kehilangan.
5. Bank tidak bertanggung jawab atas segala bentuk akibat yang timbul karena penyalahgunaan tabungan ini oleh pihak lain.

TABUNGAN WADIAH

Adalah simpanan dengan akad Wadiah Yad Dhamanah (titipan) yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu.

Persyaratan :

1. Tabungan Wadiah Syariah, setoran awal minimal Rp. 20.000; setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000; dengan biaya administrasi Rp. 1.000; per bulan.
2. Tabungan Wadiah Pelajar dan Santia, setoran awal minimal Rp. 10.000; setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000; dengan biaya administrasi Rp. 1.000; per bulan.
3. Tabungan Wadiah Yayasan/Koperasi/Perusahaan, setoran awal minimal Rp. 100.000; setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000; dengan biaya administrasi Rp. 1.000; per bulan.
4. Dana tabungan dapat ditarik setiap saat pada jam kerja di seluruh Kantor Bank Syariah Suriyah.
5. Bank dapat memberikan bonus sesuai dengan pendapatan/ keuntungan bank dan tidak diperjanjikan di awal.

TABUNGAN MUDHARABAH

Adalah simpanan dengan akad Mudharabah Mutlaqah (bagi hasil) yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang telah disepakati.

1. Tabungan Mudharabah Qurban (Ta'DhuQur), setoran awal minimal Rp. 25.000; setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000; Hanya dapat ditarik bila akan melaksanakan ibadah qurban.
2. Tabungan Mudharabah Haji (Ta'Dhalil), setoran awal minimal Rp. 100.000; setoran selanjutnya minimal Rp. 50.000; Hanya dapat ditarik bila akan melaksanakan haji.
3. Nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan.

TABUNGAN TAMANSARI

Adalah simpanan dengan akad Mudharabah Mutlaqah (bagi hasil) yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang telah disepakati.

1. Setoran dilakukan secara rutin (bulan/ triwulan) dengan setoran minimal Rp. 50.000; per bulan.
2. Jangka waktu penarikan tabungan per 3 (tiga) tahun.
3. Penarikan tabungan lebih awal dari kesepakatan akan dikenakan pembatasan perhitungan bagi hasil yang telah diberikan.

AKAD DAN PERNYATAAN

Dengan ini nasabah sepakat menempatkan dana di Bank Syariah Suriyah didasarkan pada akad Wadiah atau Mudharabah Mutlaqah *) dengan nisbah bagi hasil yang disepakati oleh kedua pihak sebesar _____ (nasabah : bank) dan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Syariah Suriyah. Bank akan memberitahukan kepada nasabah apabila terjadi perubahan nisbah yang menyebabkan penurunan atau kenaikan porsi nasabah.

Dengan ini nasabah menyatakan telah membaca, mengetahui dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan tersebut di atas.

(_____)
Bank

(_____)
Nasabah

*) Coret yang tidak perlu

FORMULIR PENYETORAN



<input type="checkbox"/> KASIH <input type="checkbox"/> KASIH <input type="checkbox"/> KASIH		No. : 0049933
Nama : Alamat : No. Telp. :		Tanggal : No. Rekening : Atas Nama :
Jumlah : No. Rekening : Atas Nama :		No. Rekening : Atas Nama :
TOTAL		No. Rekening : Atas Nama :

SLIP PENARIKAN TABUNGAN



Disetujui dan disahkan Kepala :	No. : 0010756
Sudah tertera di BUKU SYARIAH SURIAH dan/atau tabungannya sesuai (teraleng)	
No. Rekening :	
Atas Nama :	
No. :	

BANK SYARIAH SURIAH CABANG KUDUS ILUSTRASI ANSURAN UNTUK PEMBIAYAAN ILAHMAD YANI BUKU KAN BLOK A NO.1 KUDUS TELP (0291) 440632



HARGA BARANG	ANSURAN / CICILAN				
	12 Bulan	18 Bulan	24 Bulan	30 Bulan	36 Bulan
25.000,000	2.395,833	3.701,389	4.354,167	4.145,833	4.006,944
50.000,000	4.791,667	7.402,779	8.708,333	8.291,667	8.013,889
75.000,000	7.187,500	11.104,167	13.062,500	12.437,500	12.020,833
100.000,000	9.583,333	14.805,556	17.416,667	16.650,000	16.027,778
125.000,000	11.979,167	18.506,944	21.770,833	20.862,500	20.034,722
150.000,000	14.375,000	22.208,333	26.125,000	25.075,000	24.041,667
175.000,000	16.770,833	25.909,722	30.479,167	29.287,500	28.048,611
200.000,000	19.166,667	29.611,111	34.833,333	33.500,000	32.055,556

- * Pembiayaan modal kerja sampai dengan 500.000.000
 - * jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun
- PERSYARATAN :**
1. MEMBUKA REKONING TABUNGAN SYARIAH SURIAH
 2. FOTOCOPY KTP DAN KARTU KELUARGA
 3. FOTOCOPY JAHIRAN
 4. FOTOCOPY SURAT NIWAH (BAGI YANG SUDAH MENIKAH)
 5. SLIP/SURAT KETERANGAN Gaji TERAKHIR (PEGAWAI)
 6. PENGGUNAAN DAMA HARUS JRI AS

HUBUNGI :

**BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH (BPRS) SURIYAH KANTOR
CABANG KUDUS**

BERITA ACARA PERHITUNGAN MARGIN

CALON NASABAH : Sukamto ALAMAT : Gebog, Kudus PEKERJAAN : Tenaga Bangunan	
LATAR BELAKANG PEMOHON (PRIBADI/PERUSAHAAN) Pemohon dikenal baik di lingkungan rumah dan tetangga sekitar rumah dan lingkungan pekerjaan, Pemohon bekerja sebagai tenaga bangunan dengan penghasilan perbulan sekitar Rp. 3.250.000,- , Saat ini pemohon membutuhkan dana sekitar Rp.15.000.000,- untuk pembelian material guna merenovasi rumah pemohon. Maka dari itu pemohon ingin menjalin kerjasama dengan BPRS SURIYAH untuk membiayai kebutuhan pemohon tersebut. Pemohon memiliki sebuah rumah milik pribadi dan 2 kendaraan roda 2 milik pribadi.	
ANALISIS KEMANFAATAN BARANG/MODAL pembelian material guna merenovasi rumah pemohon	PLAFON : Rp. 15.000.000,- KESEPAKATAN MARGIN: Rp. 3.150.000,- HARGA JUAL : Rp. 18.150.000,-
Angsuran : Rp. 1.008.000/bulan Jangka Waktu : 18 Bulan	
KESIMPULAN : Pemohon layak mendapatkan pembiayaan	

KESEPAKATAN BESAR MARGIN Rp. 3.150.000,-

DISEPAKATI PADA HARI

PEMOHON	ACCOUNT OFFICER
Sukanto	Muhammad Fahrul
SAKSI I	SAKSI II

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang bertanda tangan di bawah ini :

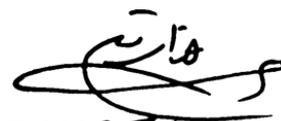
Nama : Falikhatul Abriza
Tempat/Tanggal Lahir : Demak, 1 April 1999
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat Asal : Desa Wonoketingal, rt: 05/rw: 03, Kec.
Karanganyar, Kab. Demak
No. HP : 085799823309
Alamat Email : falikhabriza149@gmail.com
Jenjang Pendidikan :

1. MIN Wonoketingal lulus tahun 2011
2. MTs Nahdlotussibyan Wonoketingal lulus tahun 2014
3. MA Nahdlotussibyan Wonoketingal lulus tahun 2017
4. Mahasiswa UIN Walisongo Semarang tahun akademik 2017-2020

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 1 April 2020

Penulis,



Falikhatul Abriza

NIM : 1705015004