BAB III

PEMBAHASAN

A. Konsep Umum Tentang Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Kata *murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).[28] Jadi *murabahah* diartikan dengan saling menambah (menguntungkan).

Sedangkan secara terminologi, *murabahah* berarti pembelian barang dengan pembayaran ditangguhkan (1 bulan, 3 bulan, 1 tahun, dst). Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*).[29]

Murabahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank atau lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.[30] Implementasi akad jual

---

[28] Abdullah al-Muslih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 198.

[29] Karnaen Anwar Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1992), hlm. 25.

[30] Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Cet. 1, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 22.

beli ini merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat.[31]

Dalam istilah fiqih Islam, *murabahah* berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual penyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.[32]

Ibnu Qudamah dalam bukunya Mughni 4/280 mendefinisikan *murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.[33]

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.[34]

Jadi singkatnya dalam teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan penerima pembiayaan dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh penerima pembiayaan dan kemudian menjualnya kepada penerima pembiayaan yang bersangkutan sebesar

---

[31] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), hlm. 105.

[32] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 81-82.

[33] Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Cet. 1, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 22.

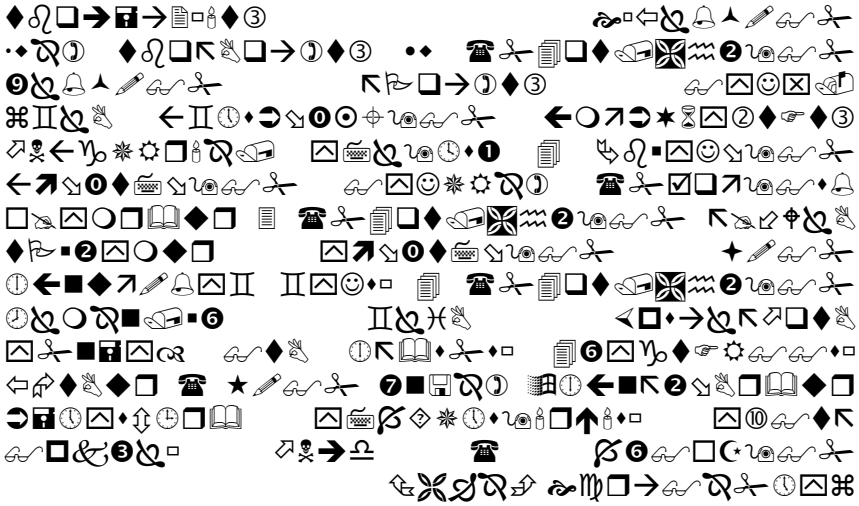
[34] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Cet. 1, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 101.

harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan penerima pembiayaan.[35]

2. Landasan Hukum Murabahah

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi *murabahah* adalah:



Artinya:
"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhan-Nya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya". (Al-Baqarah: 27)[36]

---

[35] Muhammad, *Model-model akad pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad /Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 150.

[36] Muhammad Syafi'i Antonio, *Opcit*, hlm. 102.

Artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (An-Nisa: 29)[37]

b. Al-Hadits

Hadits-hadits Rasul yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi *murabahah*:

Dari Suhaib ar-Runi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Tiga hal yang terdapat didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual". (HR. Ibnu Majah)[38]

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

---

[37]Karnaen Anwar Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1992), hlm. 27.

[38] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Cet. 1, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102.

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:[39]

1) Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
3) *Shighat*, yaitu ijab dan qabul.

b. Syarat Murabahah

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:[40]

1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3) Kontrak harus bebas riba.
4) Penjual harus menjelaskan pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

   Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4), atau (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

   a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.

---

[39] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 82.

[40] Muhammad Syafi'i Antonio, *Opcit*, hlm. 102.

b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.

c) Membatalkan kontrak.

4. Ketentuan Murabahah Pada Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005

Di dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 berisi tentang:[41]

1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

   a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
   b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
   c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
   d. Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
   e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
   f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.
   g. Kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.

[41] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9.

h. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.

2) Dalam hal bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank, maka bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.

b. Dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Sedangkan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 10 berisi tentang:[42]

[42] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 10.

1) Dalam pembiayaan *murabahah* bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
2) Besar potongan *murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan diserahkan kepada kebijakan bank.

5. Jenis Pembiayaan Murabahah[43]

a. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan yang ditujukan untuk pemenuhan, peningkatan produksi, dalam arti yang luas maupun menyediakan jasa.

b. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas lain yang erat hubungannya dengan hal tersebut.

c. Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relatif panjang.

---

[43] Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 166.

B. Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang

Dalam penyaluran pembiayaan, PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang telah mengoptimalkan pembiayaannya menggunakan akad *murabahah* sebagai salah satu cara yang ditempuh dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. *Murabahah* bisa diimplementasikan untuk memenuhi kebutuhan barang modal kerja maupun barang konsumsi yang dibutuhkan oleh nasabah.

Adapun kriteria dalam produk pembiayaan *murabahah* di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, sebagai berikut:[44]

1. Plafon pembiayaan

   Rp 1.000.000,00 – Rp 200.000.000,00
2. Skema pembiayaannya adalah jual beli (*murabahah*)
3. Akad pelengkap menggunakan akad *wakalah*.
4. Jangka waktu pembiayaan: 10 bulan – 36 bulan
5. Biaya administrasi

[44] Wawancara dengan Ibu Ana Wafiyah sebagai SPI *(Satuan Pengawas Intern)* PT. BPRS Asad Alif (Tanggal 16 Maret 2013).

Tabel 1.1

Biaya Administrasi

Jumlah Pembiayaan	Biaya Survey dan Form	Materai	Jumlah
0 s.d 1 Juta	Rp 10.000,-	Rp 21.000,-	Rp 31.000,-
>1 Juta s.d 5 Juta	Rp 25.000,-	Rp 28.000,-	Rp 53.000,-
>5 Juta s.d 10 Juta	Rp 30.000,-	Rp 28.000,-	Rp 58.000,-
>10 Juta s.d 25 Juta	Rp 40.000,-	Rp 28.000,-	Rp 68.000,-
>25 Juta s.d 50 Juta	Rp 50.000,- s.d Rp 60.000,-	Rp 28.000,-	Rp 78.000,- s.d Rp 88.000,-
>50 Juta s.d 100 Juta	Rp 100.000,- s.d Rp 200.000,-	Rp 28.000,-	Rp 128.000,- s.d Rp 228.000,-
>100 Juta s.d 200 Juta	Rp 200.000,- s.d Rp 400.000,-	Rp 28.000,-	Rp 228.000,- s.d Rp 428.000,-

6. Tujuan penggunaan pembiayaan yaitu:
   a. Modal Kerja
   b. Investasi
   c. Konsumsi
7. Target market:
   a. Pedagang Kecil
   b. Home Industri
   c. Usaha Jasa
   d. Pengrajin Kecil
8. Jaminan berupa

a. Tanah

b. Rumah

c. Kendaraan (motor atau mobil)

9. Jenis pembayaran

a. Angsuran tetap dengan cicilan bulanan

b. Pembayaran angsuran melalui *Auto Debet* (pendebetan langsung) dari tabungan nasabah

10. Di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang tidak memberikan denda keterlambatan (*ta'zir*) dalam pembayaran angsuran dan tidak memberikan premi ansuransi kepada nasabah.

11. Untuk pembayaran angsuran yang dipercepat/dilunasi lebih awal dari jangka waktu yang telah ditentukan, maka nasabah akan diberi potongan/ *muqosah*, hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 10 mengenai potongan dalam pelunasan *murabahah*, yaitu sebagai berikut:[45]

a. Dalam pembiayaan *murabahah* bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

b. Besar potongan *murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan diserahkan kepada kebijakan bank.

---

[45] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 10.

12. Persyaratan Permohonan Pembiayaan[46]

Syarat-syarat umum:

a. Pas Photo 3 x 4 = 1 (satu) lembar
b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon
c. Foto copy KTP Suami atau Istri
d. Foto copy Kartu Keluarga (KK) dan atau Surat Nikah
e. Foto copy buku tabungan dan atau mutasi tabungan
f. Foto copy agunan atau jaminan
    1) Untuk agunan tanah atau rumah
        a) Foto copy SHM, Letter C/D
        b) Foto copy SPPT terakhir dan lunas PBB
    2) Untuk agunan kendaraan bermotor dan atau mobil
        a) Foto copy BPKB dan STNK
        b) Faktur pembelian dari *dealer* atau kuitansi pembelian

Syarat-syarat Tambahan untuk yang Berbadan Hukum:

a. Foto copy SIUP, TDP, NPWP dan AD/ART
b. Surat persetujuan dan Komisaris atau Pemilik

Syarat-syarat Kelengkapan Dokumen:

a. Kelengkapan Dokumen Umum:
    1) Surat permohonan pembiayaan

[46] Form Permohonan Pembiayaan di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang.

2) Surat persetujuan suami atau istri
3) Surat pernyataan kepemilikan agunan
4) Surat penjamin dari suami atau istri
5) Surat kuasa menjual
6) Bukti kuitansi pembelian barang untuk akad *murabahah*

b. Dokumen tambahan untuk karyawan:

1) Surat penjamin dari komisaris dan atau direktur
2) Surat penjamin dari pimpinan dan atau Ka. Unit/Divisi
3) Surat kuasa pemotongan gaji dari Kasir atau Bag. Keuangan
4) Bukti kuitansi atau slip gaji bulan terakhir dari perusahaan

Adapun mekanisme akad *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang adalah sebagai berikut:[47]

1. Pengajuan Permohonan dan Negosiasi

Dalam proses akad *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, langkah awal yang ditempuh adalah proses pengajuan permohonan. Dalam proses pengajuan permohonan, seorang nasabah bertindak sebagai calon debitur dan bank bertindak sebagai calon kreditur. Nasabah dapat melakukan pengajuan apabila memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, diantaranya:

[47] Wawancara dengan Bapak Arif Eko W sebagai *Account Officer* di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, (Tanggal 16 Maret 2013).

a. Melengkapi persyaratan dalam pengajuan permohonan pembiayaan.
b. Memiliki usaha (karena pembiayaan *murabahah* ini adalah pembiayaan untuk usaha produktif) dengan ketentuan usahanya sudah berjalan.
c. Memiliki agunan yang bisa menjadi jaminan. Adapun kriteria dari agunan yang dapat dijaminkan telah dijelaskan di atas.

Setelah nasabah telah memenuhi persyaratan administrasi dan dokumentasi, bank kemudian menerima permohonan pengajuan tersebut dan melakukan negosiasi dengan nasabah terkait dengan jumlah nominal pembiayaan.

Dalam proses pemberian pembiayaan, pihak bank berhak mengabulkan permohonan nasabah secara keseluruhan maupun sebagian. Secara keseluruhan maksudnya besar jumlah nominal pembiayaan yang diajukan oleh nasabah dikabulkan seluruhnya karena nilai taksasi agunan yang disertakan melebihi dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan. Sedangkan pemberian pembiayaan secara sebagian adalah apabila nilai taksasi agunan yang diajukan oleh nasabah lebih rendah dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan, maka pihak bank hanya bisa memberikan di bawah nilai taksasi agunan atau tidak sesuai dengan jumlah nominal pembiayaan yang diajukan. Bisa juga dikarenakan pihak nasabah menyertakan uang muka dalam pembelian suatu barang. Jadi pihak bank hanya membiayai sebagian dari harga barang tersebut.

Dalam tahap negosiasi ini, sebelum bank memutuskan permohonan pembiayaan dari nasabah, pihak bank melakukan analisa terlebih dahulu terkait nasabah yang mengajukan pembiayaan. Adapun tahap yang dilakukan dalam proses analisis adalah sebagai berikut:[48]

a. Analisa karakter (*Character*)

Yaitu tabiat dan kemampuan si pemohon pembiayaan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah dijanjikan. Langkah yang dilakukan dalam menganalisa karakter si pemohon pembiayaan adalah sebagai berikut:

1) BI Checking

Yaitu pengecekan melalui BI mengenai kondisi pembiayaan yang sedang diterima melalui bank lain.

2) Bank Checking

Yaitu pengecekan ke bank lain dimana si pemohon mempunyai rekening maupun pembiayaan.

3) Trade Checking

Yaitu pengecekan kepada rekan bisnis si pemohon pembiayaan mengenai hubungannya dengan rekanan terutama terhadap ketepatan pemenuhan kewajiban.

4) Personal Checking

[48] Muhammad, *Materi Pelatihan Perbankan Syariah*, 2012, hlm. 9-11.

Yaitu pengecekan informasi kepada saudara, kawan atau rekanan bisnis si pemohon pembiayaan mengenai karakternya termasuk moralitasnya.

Dalam prakteknya, langkah yang telah dilaksanakan oleh PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang dalam menganalisa karakter si pemohon pembiayaan adalah *bank checking, trade checking,* dan *personal checking*.

b. Analisa Kondisi (*Condition*)

Situasi ekonomi yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah/ calon nasabah.

c. Analisa Kemampuan (*Capability*)

Kesanggupan si pemohon pembiayaan untuk mengembalikan pembiayaan dan kewajiban lainnya.

d. Analisa permodalan (*Capital*)

Kondisi permodalan usaha si pemohon pembiayaan, yang akan menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan besar pembiayaan yang dapat diberikan.

e. Analisa jaminan (*Collateral*)

Yaitu menganalisa jaminan berupa *cash, fixed asset* atau bentuk lainnya yang dapat diberikan oleh si pemohon pembiayaan untuk

menjamin pembiayaan yang diberikan oleh bank. Langkah yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

1) Melakukan penelitian aspek legal jaminan

   Untuk mengetahui status hukum sebuah jaminan

2) Foto lokasi usaha, agunan, dan rumah tempat tinggal
3) Danah lokasi usaha atau pekerjaan, agunan, dan rumah
4) Bukti keaslian No. Mesin dan No. Rangka jika agunannya berupa kendaraan.

2. Proses Akad[49]

Setelah proses pengajuan dan negosiasi selesai dan pihak bank mengabulkan permohonan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, maka selanjutnya adalah proses akad antara kedua belah pihak.

Akad yang digunakan dalam proses pembiayaan modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang adalah dengan akad *murabahah* dimana nasabah sebagai pembeli dan selanjutnya bank sebagai penjualnya. Dalam akad tersebut juga menggunakan akad tambahan, yaitu akad *wakalah* (perwakilan) dimana bank nantinya mewakilkan kepada nasabah atas pembelian barang nasabah itu sendiri. Sehingga bank hanya berposisi sebagai pemberi pinjaman uang untuk pembelian suatu barang untuk modal kerja. Dalam akad keduanya menggunakan standar perjanjian yang telah disediakan oleh bank, jadi seluruh aspek ketentuan dan legalitas

[49] Wawancara dengan Ibu Ana Wafiyah sebagai SPI *(Satuan Pengawas Intern*) di PT. BPRS Asad Alif, (Tanggal 16 Maret 2013).

perjanjian sudah diatur didalamnya sehingga pihak nasabah hanya cukup mengisi data yang berkaitan dengan nasabah kemudian menandatanganinya.

Untuk mekanisme pelaksanaan akad antara keduanya diawali dengan akad *murabahah*, setelah form aplikasi diisi dan ditandatangani oleh pihak nasabah, kemudian dilakukan akad tambahan yaitu akad *wakalah* (perwakilan). Akad *wakalah* ini adalah pelimpahan oleh bank untuk mewakilkan pembelian barang kepada nasabah. Jadi yang melakukan transaksi jual beli barang modal kerja adalah nasabah dengan pihak pemasok atau penjual. Sedangkan peran bank tidak lagi sebagai penjual maupun pembeli dari pemasok kepada nasabah, melainkan hanya sebagai pemberi pinjaman kepada nasabah yang melakukan pengajuan untuk membeli kebutuhan modal kerja.

Dalam transaksi ini, PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang memberlakukan adanya sistem harga beli dan harga jual. Harga beli adalah sejumlah uang yang dikeluarkan bank untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh nasabah dan disetujui oleh bank. Sedangkan harga jual adalah harga beli ditambah dengan sejumlah margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah yang ditetapkan dalam akad ini.

Besar kecilnya harga beli (pokok pinjaman) tidak semata-mata ditentukan pada jumlah uang yang dikeluarkan untuk membeli barang riil yang dibutuhkan oleh nasabah, melainkan jumlah pembiayaan yang sudah

disetujui oleh pihak bank. Jumlah pembiayaan tersebut didasarkan atas jaminan yang disertakan oleh nasabah untuk menentukan besar kecilnya kelayakan pemberian pembiayaan. Harga jual didapatkan dari harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang nantinya harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank. Sedangkan yang menjadi barang jaminan adalah barang yang telah dimiliki oleh nasabah (bangunan, tanah, kendaraan).

Penentuan margin keuntungan yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak bank, semuanya sudah dipatok atau ditentukan prosentasenya oleh bank. Dalam prosentase margin yang diinginkan oleh bank, pihak bank menawarkan kepada nasabah mengenai margin dan jangka waktu yang disepakati.

Penentuan prosentase tersebut di buat oleh PT. BPRS Asad Alif Sukorejo sebagai pedoman di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang dengan menggunakan rumus sebagai berikut:[50]

a) Harga Jual Bank = Harga Beli + (Harga Beli x % x Waktu) → Gharar
b) Harga Jual Bank = Harga Beli Bank + (Waktu x Cost Recovery) + Keuntungan

   Cost Recovery = (Pembiayaan Murabahah / Estimasi Tot. Pembiayaan) x Estimasi Biaya Operasional 1 Tahun

   Mark Up/Profit Margin = Persentase x Pembiayaan

$$\text{Margin dalam \%} = \frac{\text{Cost Recovery + Keuntungan}}{\text{Harga Barang di Toko}} \times 100\%$$

[50] Muhammad, *Materi Pelatihan Perbankan Syariah*, hlm. 51.

Contoh penentuan prosentase margin beserta jangka waktunya dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1.2

Contoh Prosentase Margin

PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang

Jangka Waktu	5%	6%	7%	8%	9%
10 Bulan	1,69%	1,79%	1,89%	1,99%	2,09%
12 Bulan	1,61%	1,69%	1,77%	1,86%	1,94%
18 Bulan	1,47%	1,53%	1,58%	1,64%	1,69%
24 Bulan	1,40%	1,44%	1,48%	1,53%	1,57%
30 Bulan	1,36%	1,39%	1,43%	1,46%	1,46%
36 Bulan	1,33%	1,36%	1,39%	1,42%	1,44%

Untuk mengetahui cara dari perhitungan prosentase di atas, dapat di lihat pada lampiran.

Contoh kasus dalam pembiayaan modal kerja yang terjadi di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, yaitu sebagai berikut:

Pak Abbas yang profesinya sebagai pedagang burung, mengajukan pembiayaan di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang guna menambah modalnya sebesar 5.000.000,00 dengan jangka waktu satu tahun. Margin yang disepakati antara pihak bank dan pak Abbas adalah 1,77 %. Berapakah angsuran yang harus dibayarkan oleh pak Abbas tiap bulannya?

Di ketahui:

Jumlah pembiayaan	: 5.000.000,00
Jangka waktu	: 1 Tahun
Margin yang disepakati	: 1,77 %

Di tanya:

Berapakah angsuran yang harus dibayarkan oleh pak Abbas tiap bulannya?

Jawab:

Harga pokok	Rp 5.000.000,00
Margin yang telah disepakati	Rp 1.062.000,00 +
Harga Jual	Rp 6.062.000,00

Hutang tersebut akan dibayar secara angsuran setiap bulan dalam jangka waktu dua tahun, dan Pak Abbas wajib melakukan pembayaran kembali kepada bank secara angsuran dengan tertib dan teratur dengan perincian sebagai berikut:

Angsuran pokok	Rp 416.667,00
Angsuran margin	Rp 88.500,00 +
Jumlah angsuran	Rp 505.167,00

Jadi angsuran yang harus dibayar oleh Pak Abbas perbulannya adalah sebesar Rp 505.167,00.

3. Pencairan Pembiayaan

Setelah terjadi kesepakatan antara nasabah dan pihak bank dengan ditandatanganinya akad *murabahah* dan akad *wakalah*, maka pihak

nasabah yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan dana pinjaman dari PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang. Proses pencairan dana pembiayaan bisa langsung diambil oleh nasabah ke kantor.

4. Proses Pembelian Barang

Dalam proses pembelian barang, sesuai yang telah dijelaskan pada bagian akad di atas bahwa untuk pembelian barang dilakukan oleh pihak nasabah karena adanya akad *wakalah* (bank mewakilkan nasabah untuk pembelian barang).

Untuk proses pembelian barang dilakukan setelah dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah telah cair. Nasabah cukup mendatangi pihak pemasok atau *supplier* untuk membeli barang sesuai yang dibutuhkannya. Dari peraturan form permohonan pembiayaan, tertulis bahwa kuitansi pembelian barang harus diserahkan kepada pihak bank.[51] Akan tetapi pada prakteknya, setelah dana itu cair maka tidak ada tindak lanjut dari nasabah dalam pelaporan surat bukti pembelian atas suatu barang. Nasabah hanya mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran dari pinjaman tersebut. Sehingga nasabah terkadang bebas untuk menggunakan dana pinjaman tersebut bahkan tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Hal ini dikarenakan nasabah tidak memberikan kuitansi pembelian barang yang telah dibeli. Nasabah bisa menggunakan dana pinjaman tersebut tidak untuk keperluan pembelian

[51] Form Permohonan Pembiayaan di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang.

barang modal kerja, akan tetapi juga terkadang digunakan untuk keperluan konsumtif maupun keperluan yang lainnya.

5. Pembayaran Angsuran

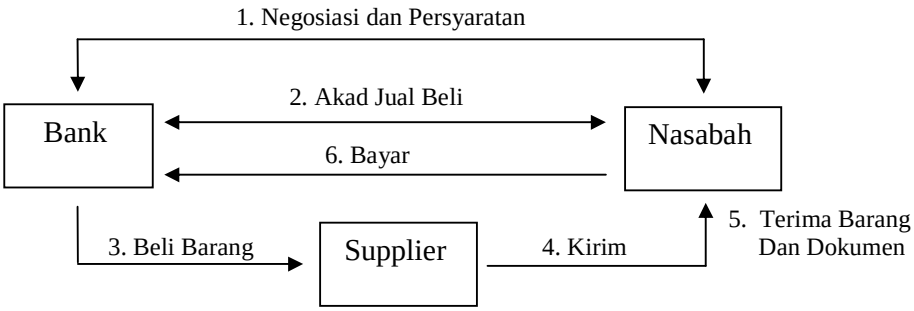
Setelah nasabah menerima dana pembiayaan dari pihak bank dan telah melakukan pembelian atas suatu barang untuk keperluan modal kerja, maka nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran berupa angsuran pokok dan angsuran margin kepada PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang selama jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad. Nasabah wajib melakukan dan menyanggupi pembayaran angsuran setiap bulannya sampai dengan dilunasi seluruh angsurannya.

Dalam hal pembayaran angsuran, pihak bank memperbolehkan sistem pelunasan dipercepat. Apabila terjadi keterlambatan dalam membayar angsuran, pihak bank tidak memberikan denda (*ta'zir*) kepada nasabah.

Dari penjelasan mekanisme pembiayaan modal kerja PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang di atas, dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 1.1

Alur Mekanisme Pembiayaan Murabahah[52]



Keterangan:

1. Negosiasi dan Persyaratan
2. Akad Jual Beli
3. Beli Barang
4. Kirim
5. Terima Barang dan Dokumen
6. Bayar

Alur mekanisme pembiayaan *murabahah* diawali dengan negosiasi antara pihak bank dengan nasabah serta penyerahan persyaratan pembiayaan. Dalam akad jual beli yang dilaksanakan antara pihak bank dengan nasabah, pihak bank bersedia membelikan barang yang telah dipesan oleh nasabah. Pihak bank harus bersedia membelikan barang yang telah dipesan oleh nasabah kepada pihak pemasok atau *suppier*. Selanjutnya pihak pemasok atau *supplier* tersebut mengirimkan barang

[52] Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 132.

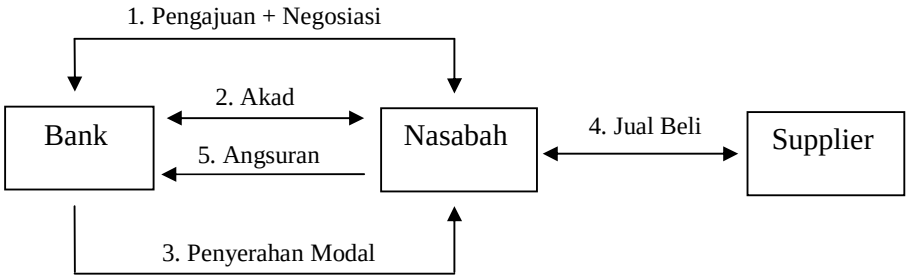
pesanan kepada nasabah. Setelah barang dan dokumen diterima oleh nasabah, selanjutnya pihak nasabah berkewajiban membayar barang tersebut kepada pihak bank dengan cara angsuran.

Dengan alur pembiayaan *murabahah* seperti ini, tentunya pihak bank akan kerepotan dalam proses pembelian barang. Tapi dengan adanya Peraturan Bank Indonesia No.7/46/2005 mengenai penyaluran dana yang menggunakan akad *murabahah*, pihak bank diperbolehkan menggunakan akad *wakalah* (perwakilan) kepada nasabah dalam proses pembelian barang.

Alur pembiayaan *murabahah* yang menggunakan akad *wakalah* (perwakilan) kepada nasabah dalam pembelian barang dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 1.2

Alur Mekanisme Pembiayaan Murabahah Dengan Akad Tambahan Wakalah Pada Produk Modal Kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang



Keterangan:

1. Pengajuan dan Negosiasi
2. Akad (*murabahah* dan *wakalah*)
3. Penyerahan Modal
4. Transaksi Jual Beli (nasabah - *supplier*)
5. Pembayaran Angsuran

Dari alur gambar mekanisme pembiayaan *murabahah* tersebut, dapat dilihat adanya perubahan arus jual beli karena adanya akad tambahan (*wakalah*) oleh pihak PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang kepada pihak nasabah.

Dalam pelaksanaannya, pihak bank memberikan modal kepada pihak nasabah untuk membeli barang ke pemasok atau *supplier*. Sedangkan dari pihak nasabah setelah melakukan transaksi jual beli

dengan *supplier*, pihak nasabah tidak memberikan kuitansi pembelian kepada pihak bank sebagai barang bukti pembelian.

Seharusnya, setelah pihak bank memberikan modal kepada nasabah untuk membeli barang ke pemasok atau *supplier*, pihak bank harus memberitahukan kepada nasabah agar kuitansi pembeliannya diserahkan kepada pihak bank sebagai bukti pembelian barang. Karena hal ini sudah diatur oleh Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf d mengenai bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

C. Analisis Kesesuaian Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang Dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005

Analisis kesesuaian implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 meliputi:

1. Tinjauan Terhadap Penyediaan Dana Pembiayaan

Untuk mengembangkan suatu usaha, pastinya tidak lepas dari keterbatasan modal yang digunakan untuk melengkapi kebutuhan-kebutuhan usaha tersebut. Hal ini terjadi karena banyak pengusaha terutama pengusaha kecil yang tidak mempunyai ketersediaan modal yang cukup dalam meningkatkan produktivitasnya. Untuk itu diperlukan suatu

lembaga keuangan yang bisa memberikan pembiayaan dalam mengatasi keterbatasan modal yang di alami para pengusaha untuk meningkatkan usahanya. Pembiayaan adalah sejumlah dana yang disediakan bank yang akan digunakan untuk membeli barang yang dipesan oleh penerima pembiayaan.[53]

Dalam menyediakan dana pembiayaan, PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang memberikan sejumlah dana kepada nasabah yang telah mengajukan pembiayaan untuk membeli barang sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati. Pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk membantu para nasabah yang membutuhkan dana dalam mengembangkan usahanya. Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf a tentang Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.[54]

2. Tinjauan Terhadap Pemberian Jangka Waktu Pembayaran

Jangka waktu pembayaran adalah dimana penerima pembiayaan berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh pembiayaannya kepada bank. Jangka waktu ini terhitung sejak tanggal perjanjian tersebut di tandatangani atau pada saat pencairan pembiayaan.[55]

Dalam pelaksanaannya, pemberian jangka waktu pembayaran di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang sudah dilakukan

---

[53] Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad /Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 150.

[54] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf a.

[55] Muhammad, *Opcit*, hlm. 153-154.

berdasarkan kesepakatan dari pihak bank dan nasabah. Pihak bank memberikan kesempatan kepada nasabah dalam menentukan jangka waktu pembayaran yang diinginkan. Jadi tidak ada unsur paksaan dalam penentuan jangka waktu pembayaran tersebut. Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf b tentang jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.[56]

3. Tinjauan Terhadap Pemberian Pembiayaan

Dalam proses pemberian pembiayaan, pihak bank berhak mengabulkan permohonan nasabah secara keseluruhan maupun sebagian. Secara keseluruhan maksudnya besar jumlah nominal pembiayaan yang diajukan oleh nasabah dikabulkan seluruhnya karena nilai taksasi agunan yang disertakan melebihi dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan. Sedangkan pemberian pembiayaan secara sebagian adalah apabila nilai taksasi agunan yang diajukan oleh nasabah lebih rendah dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan, maka pihak bank hanya bisa memberikan di bawah nilai taksasi agunan atau tidak sesuai dengan jumlah nominal pembiayaan yang diajukan. Bisa juga dikarenakan pihak nasabah menyertakan uang muka dalam pembelian suatu barang. Jadi pihak bank hanya membiayai sebagian dari harga barang tersebut.

Dalam pelaksanaannya, pemberian pembiayaan untuk modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang diberikan secara

[56] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf b.

keseluruhan. Karena kebanyakan nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk modal kerja nilai taksasi agunannya sudah melebihi dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan. Dalam pemberian pembiayaan untuk modal kerja, bank membiayai pembelian barang bukan dilandasi dari berapa harga barang yang dibutuhkan oleh nasabah tapi dilandasi oleh pinjaman yang diberikan kepada nasabah dan pihak bank tidak mengetahui kualifikasi barang yang telah dibeli oleh nasabah. Jadi, pelaksanaan dalam pemberian pembiayaan untuk modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang belum sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf c tentang bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.[57]

4. Tinjauan Terhadap Tambahan Akad (Wakalah)

Dalam pelaksanaannya, akad *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang menggunakan akad tambahan *wakalah*. Dengan adanya akad tambahan *wakalah*, menjadikan skim ini berbeda dengan skim *murabahah*. Secara akad, keseluruhan akad baik *murabahah* dan *wakalah* dilakukan dalam satu kesatuan meskipun akad tersebut sudah dipisah. Penandatanganan akad dilakukan bersamaan (*murabahah* dan *wakalah*) oleh pihak bank dan nasabah, menyebabkan ketidakjelasan akad dalam mekanisme pembelian dan kepemilikan barang yang diperjual belikan.

[57] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf c.

Hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 tentang penyaluran dana menggunakan akad *murabahah* yang dijelaskan pada pasal 9 ayat (1) huruf d disebutkan bahwa dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.[58]

Ketidaksesuaian tersebut dikarenakan akad *murabahah* dilakukan sebelum barang secara prinsip menjadi milik bank. Seharusnya jika pihak bank ingin mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, barang tersebut harus dibelikan terlebih dahulu oleh nasabah. Setelah nasabah mendapatkan kuitansi pembelian barang, selanjutnya kuitansi tersebut diserahkan kepada pihak bank sebagai bukti pembelian atas barang yang telah dibeli oleh nasabah.

Pada waktu akad *wakalah* selesai dan objek atau barang tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik bank maka selanjutnya bisa dilakukan akad kedua antara bank dengan nasabah yaitu akad *murabahah*. Sehingga dalam pelaksanaan perjanjian akad antara bank dan nasabah harus lebih sistematis, tidak semata-mata hanya sebatas formalitas saja, dan tidak menyalahi ketentuan dalam konsep murabahah dalam perbankan syariah yang telah dijelaskan dalam Peraturan Bank Indonesia

[58] Secara prinsip barang milik bank dalam *wakalah* pada akad *murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian.

No.7/46/PBI/2005 pasal 9 tentang penyaluran dana berdasarkan *murabahah*.[59]

Selain itu, bila dikaji lebih jauh dilihat dari syarat rukun serta *maqashit as-syariah* akad tersebut, masih ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan kesesuaiannya dengan konsep *murabahah* secara fiqh maupun teori dalam perbankan syariah. Sebagaimana kita ketahui, fungsi bank dalam skim *murabahah* adalah sebagai penjual barang untuk kepentingan nasabah, dengan cara membeli barang yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang didapatkan dari harga beli ditambah dengan margin keuntungan. Bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan dan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang kepada nasabah. Namun demikian, sebagai penyedia barang dalam prakteknya pihak bank tidak mau dipusingkan dengan langkah-langkah pembelian barang. Karenanya bank menggunakan media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diinginkan.

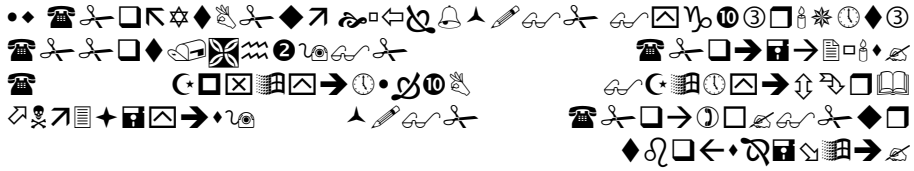
Langkah pemberian akad *wakalah* inilah yang menjadikan bank terkadang kurang bijak dan tidak hati-hati menerapkan media *wakalah* dalam pembelian barang. Karena Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 tentang murabahah yang dijelaskan pada pasal 9 ayat (1) huruf d telah menetapkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada

[59] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9.

nasabah, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.[60]

Dengan adanya akad tambahan berupa *wakalah*, posisi bank bukan lagi sebagai perantara pembeli dari pemasok dan menjualnya kepada nasabah, melainkan hanya sebagai pemberi pinjaman modal kepada nasabah. Dengan kata lain bank hanya memperjualbelikan modal saja, bukan barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Sedangkan pihak bank nantinya menuntut untuk mendapatkan keuntungan atau (margin) hasil pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah. Maka keuntungan yang didapat pihak bank bukan lagi atas pemberian jasa sebagai perantara pembelian barang dari pemasok atau *supplier* kepada nasabah, melainkan keuntungan tersebut atas dasar jasa pemberian pinjaman modal. Maka hal tersebut tidak ada bedanya dengan konsep bunga. Sedangkan dalam Islam dengan jelas dan tegas telah mengharamkan bunga.

Allah telah berfirman:



Artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan". (Ali Imran: 130)[61]

---

[60] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf d.

[61] Yang dimaksud riba di sini ialah riba nasi'ah. Menurut sebagian besar ulama bahwa riba nasi'ah itu selamanya haram, walaupun tidak berlipat ganda. Riba itu ada dua macam: nasi'ah dan fadhl. Riba nasi'ah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan.

Pembenaran pengambilan keuntungan dalam akad *murabahah* sebenarnya karena atas dasar adanya jasa bank sebagai perantara pembelian barang dari *supplier* atau pemasok kepada nasabah, bukan dari pinjaman modal dari bank.

5. Tinjauan Terhadap Pembayaran Dengan Uang Muka (Urbun)

Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah, bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah. Uang muka adalah dana yang disediakan oleh penerima pembiayaan sebagai tanda keseriusan atas pemesanan barang.

Dalam pelaksanaannya, PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang tidak mensyaratkan adanya uang muka dalam pembiayaan modal kerja, karena pemberian dana pembiayaan tersebut diberikan secara keseluruhan oleh bank dalam pembelian barang. Beda halnya jika diterapkan pada produk pembiayaan konsumtif maupun investasi, terkadang nasabah menyertakan uang muka dalam pembelian barang. Jadi pihak bank hanya membiayai sebagian dari harga barang tersebut.

Hal ini bukan berarti tidak sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf e tentang pembayaran dengan uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal

---

riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini adalah riba nasi'ah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman Jahiliyah.

pemesanan barang oleh nasabah.[62] Tetapi dalam pelaksanaannya memang tidak dilakukan oleh PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang pada produk pembiayaan modal kerja.

6. Tinjauan Terhadap Penyediaan Agunan

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak, maka penerima pembiayaan berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada bank.[63] Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.

Dalam pelaksanaannya, PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang mengharuskan adanya jaminan dari pinjaman yang telah diberikan oleh bank kepada nasabah. Dalam produk pembiayaan modal kerja, barang yang dibiayai oleh bank tidak menjadi barang jaminan. Tapi yang dibuat jaminan adalah agunan yang disertakan oleh nasabah pada awal perjanjian. Hal ini hampir sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf f tentang penyediaan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.[64]

---

[62] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf e.

[63] Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad /Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah),* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 157-158.

[64] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf f.

7. Tinjauan Terhadap Kesepakatan Pemberian Margin

Di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad, dan tidak berubah selama periode akad. Dalam pelaksanaannya, pihak bank menegosiasikan tentang margin keuntungan kepada nasabah. Setelah margin tersebut disepakati bersama, pihak bank tidak boleh merubah atau mengganti margin selama periode akad. Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf g tentang kesepakatan margin yang harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.[65]

8. Tinjauan Terhadap Angsuran Pembiayaan

Dalam pelaksanaannya di PT. BPRS Asad Alif KPK Dr. Cipto Semarang, Setelah nasabah menerima pencairan pembiayaan, kewajiban dari nasabah selanjutnya adalah membayar angsuran pembiayaan tiap bulannya sesuai dengan jadwal angsuran dan lunas pada saat jatuh tempo. Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf h tentang angsuran pembiayaan selama periode akad yang harus dilakukan secara proporsional.[66]

---

[65] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf g.
[66] Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (1) huruf h.

Pembayaran angsuran dapat dilakukan secara otomatis dengan mendebet rekening penerima pembiayaan di bank mulai satu bulan sejak tanggal pencairan pembiayaan.[67]

[67] Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad /Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah),* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.154.