

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### 3.1 Definisi Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>1</sup> Atau dalam pengertian lain murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Dalam kitab al-Umm, Imam Syafi'i menamai transaksi ini dengan istilah *al-amir bisy-syira*.<sup>2</sup>

#### 3.1. 1 Landasan Syari'ah

##### a. Al-qur'an

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

<sup>1</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia*, Yogyakarta: UII Pres, 2009, hal 57

<sup>2</sup> Muhammad, *Op. Cit*, hlm.101

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)<sup>3</sup>

#### b. Al-Hadits

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال. قال رسول الله صل الله عليه وسلم. ثلاث فيهن البركة البيع الى اجل والمقارضة واخلاق البر بالشعير للبيت لا للبيع.  
(رواه ابن ماجه)

*Dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah Saw bersabda “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)<sup>4</sup>*

### 3.1.2 Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari’at Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

<sup>3</sup> *Alqur’an dan Terjemahnya*, Depag RI, hlm.122.

<sup>4</sup> A. Hasan, *Bulughul Maraam*, Bangil : CV. Pustaka Tamaam, 1991, hlm. 496

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset 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.

4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) 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<sup>5</sup>.

### **3.1. 3 Rukun Murabahah**

#### a. Penjual (*Ba'i*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

#### a. Pembeli (*Musytari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

---

<sup>5</sup> Wirdyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hal. 106-108

- b. Objek Jual Beli (*Mabi'*)
- c. Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.
- d. Harga (*Tsaman*)  
 Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.
- e. Ijab Qabul  
 Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.<sup>6</sup>

#### **3.1. 4 Syarat Ba'I Al-Murabahah**

- b. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- c. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- d. Kontrak harus bebas dari riba.
- e. Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian.
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

---

<sup>6</sup> Adiwarmarman A. Karim, *ekonomi islam suatu kajian kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2001. Hal 94

- g. Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
- h. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- i. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- j. Membatalkan kontrak.

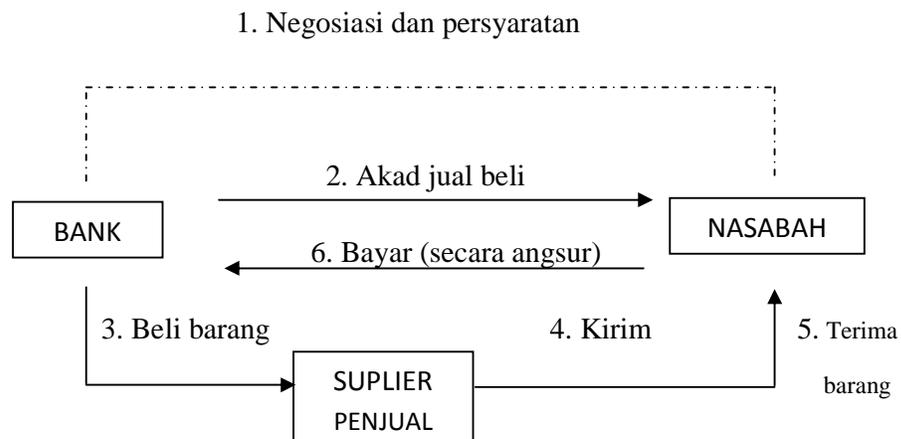
Jual beli secara al-murabahah diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid*,hal 102-103

### 3.1.5 Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah

Secara umum aplikasi pembiayaan murabahah dapat digambarkan sebagai berikut :



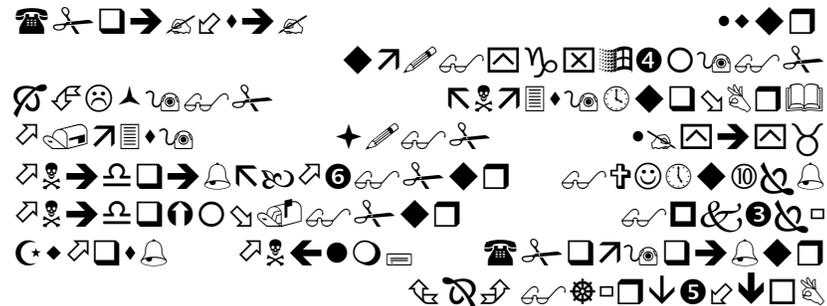
Ket:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari produsen ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
3. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

## 3. 2 Pengertian Agunan

### 3.2. 1 Landasan Syariah Jaminan

Al-Qur'an



Artinya:

*“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.” (Annisa’:5)*

### 3.2. 2 Definisi Agunan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu "zekerheid" atau "cautie", yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "tanggungan".

Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan

guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.

Sedangkan menurut Surat Keputusan DIR BI No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1961 menyebutkan bahwa agunan pembiayaan adalah agunan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan nasabah untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan. Agunan dapat berupa barang, proyek/hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan dengan barang lain, surat berharga/garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.

Pada dasarnya, jaminan atau agunan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja agunan yang dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah atau debitur tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bank dan nasabah.<sup>8</sup> Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika BPRS memberikan pembiayaan selalu mensyaratkan adanya agunan untuk mengikat anggota pembiayaan. Dalam memberikan pembiayaan BPRS wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan anggotanya untuk melunasi pembiayaan sesuai yang telah disepakati.

---

<sup>8</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008 hlm. 663

### **3.3 Pokok permasalahan**

#### **3.3.1 Komite Pembiayaan pada BPRS Mitra Harmoni Semarang.**

1. Untuk jumlah pembiayaan sampai dengan Rp 20.000.000,- adalah :
  - a) Staff pembiayaan (yang mengajukan)
  - b) Kepala Bidang pembiayaan & Pemasaran
  - c) Direktur
  - d) Direktur Utama

Direktur Utama sebagai pemberi persetujuan

Apabila Direktur Utama berhalangan hadir, Direktur akan diberikan surat kuasa khusus dari Direktur Utama mengenai Wewenang Memutuskan Pembiayaan.

2. Untuk jumlah pembiayaan diatas Rp 20.000.000 sampai dengan Rp 40.000.000,- adalah:
  - a) Staff pembiayaan (yang mengajukan)
  - b) Kepala Bidang pembiayaan dan Pemasaran
  - c) Direktur
  - d) Direktur Utama

Pembiayaan harus mendapatkan rekomendasi dan persetujuan dari Direktur Utama sebelum mendapatkan persetujuan dari Komisaris Utama.

3. Untuk jumlah pembiayaan diatas Rp 40.000.000,- adalah:
  - a) Staf Pembiayaan (yang mengajukan)
  - b) Kepala Bidang pembiayaan dan Pemasaran
  - c) Direktur
  - d) Direktur Utama

Pembiayaan harus mendapatkan rekomendasi dan persetujuan dari Direktur Utama sebelum mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris.<sup>9</sup>

### **3.3.2 Mekanisme Survey Pembiayaan Murabahah di BPRS Mitra Harmoni Semarang.**

Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur pembiayaan yang sehat yang meliputi prosedur pengawasan pembiayaan.

Survey adalah prosedur awal pihak BPRS dengan meninjau pembiayaan yang diajukan nasabah sesuai jaminan untuk modal usahanya. Adapun prosedur yang harus di penuhi dengan mengajukan pembiayaan murabahah di BPRS yaitu:

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
  - a. Menyerahkan fotocopy KTP (Suami dan istri)

---

<sup>9</sup> Pedoman Pembiayaan Mitra Harmoni Syari'ah

- b. Menyerahkan fotocopy KK
- c. Menyerahkan fotocopy jaminan

2) Pembiayaan

- a. Menerima dan memeriksa surat permohonan pengajuan pembiayaan yang sudah ditandatangani oleh calon nasabah beserta kelengkapan persyaratannya.
- b. Mencocokkan fotocopy berkas pengajuan sesuai aslinya dan memberitahukan calon nasabah untuk menunggu informasi lebih lanjut.
- c. Mencatat permohonan kredit kedalam buku register permohonan pembiayaan berdasarkan urutan tanggal diterimanya, serta memberikan nomor registernya pada formulir permohonan pembiayaan tersebut.
- d. Meneruskan permohonan tersebut kepada Staff pembiayaan, Kabid pembiayaan atau Direksi untuk proses lebih lanjut.
- e. Memasukan file calon nasabah tersebut kedalam daftar proses pembiayaan dan digolongkan dalam nasabah baru atau nasabah lama untuk menilai usaha dan jaminan secara awal.
- f. Menentukan kelayakan untuk disurvey atau tidaknya berdasarkan berkas-berkas yang ada dalam jaminan.

- g. Menentukan petugas survey yang ditugaskan untuk meneliti kedomisilian dan tempat usaha nasabah (dalam hal ini bisa juga bagian marketing maupun kbid. pembiayaan).<sup>10</sup>

### **3.3.3 Prosedur Pemeriksaan (*Survey On The Spot*) di BPRS Mitra Harmoni Semarang.**

- a. Memeriksa calon nasabah dalam daftar hitam.
- b. Memberikan paraf, apabila nama calon nasabah tidak tercantum dalam buku hitam.
- c. Melakukan identifikasi nasabah melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat dan sebagainya).
- d. Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi:
  - 1. Kondisi usaha
  - 2. Sistem manajemen dan keuangan
  - 3. Teknis produksi
  - 4. Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi
  - 5. Siklus produksi dan prospeknya
  - 6. Karakter pemohon

---

<sup>10</sup> Hasil Wawancara Dengan Karyawan Adm. Pembiayaan Nurul Fithria, A.Md di BPRS Mitra Harmoni Semarang, pada tanggal 26 April 2012

- e. Melakukan pendataan terhadap barang apapun  
Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
- f. Barang bergerak
  - 1. Keaslian BPKB dan STNK
  - 2. Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
  - 3. Kondisi fisik
  - 4. Tahun ekonomis
  - 5. Taksiran harga
  - 6. Kemudahan penjualan status kepemilikan
- g. Melakukan taksasi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha
- h. Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/proposal
- i. Ketentuan pemeriksaan berkas
  - 1. Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran (bulanan, mingguan atau harian).
  - 2. Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).
  - 3. Membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.
  - 4. Memeriksa kelengkapan administrasi.

5. Memvalidasi realisasi sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>11</sup>

### **3.3. 4 Persetujuan Pembiayaan Nasabah oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang**

1. Pihak BPRS telah setuju memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai plafon yang sah diajukan.
2. Pihak nasabah telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut:
  - a. Sistem pengembalian sesuai angsuran
  - b. Sistem angsuran mingguan atau bulanan
  - c. Jumlah angsuran
  - d. Tanggal jatuh tempo
  - e. Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan
3. Pihak nasabah setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut:
  - a. Biaya administrasi
  - b. Biaya materai
  - c. Biaya notaris
  - d. Biaya asuransi

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara Dengan Staff Pembiayaan Arnold Maori, A.Md di BPRS Mitra Harmoni Semarang, pada tanggal 03 Februari 2012

4. Pihak nasabah setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak BPRS yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya merupakan bagian tak terpisahkan dari atau pembiayaan ini.
5. Kedua belah pihak setuju mengakhiri persetujuan ini, bila pihak nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada BPRS.
6. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan untuk menunjukkan kesungguhan serta niat baik dari nasabah, maka nasabah sepakat menyerahkan barang, surat berharga atau tanda kepercayaan lainnya.

### **3. 4 Cara Menilai kelayakan Agunan Pada BPRS Mitra Harmoni Semarang**

#### **a. Kondisi usaha**

Sistem manajemen dan penentuan kelayakan jaminan harus sesuai dengan yang diharapkan oleh pihak BPRS Mitra Harmoni Semarang, dan harus sesuai dengan ketentuan survey yaitu prosedur pemeriksaan survey yang ada di BPRS Mitra Harmoni Semarang melalui keaslian jaminan. Berdasarkan identifikasi tersebut maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi:

- a) keuangan
- b) Teknis produksi
- c) Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi

- d) Siklus produksi dan prospeknya
- e) Karakter pemohon
- f) Melakukan pendataan terhadap barang apapun
- g) Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
- h) Barang bergerak
  - 1. Keaslian BPKB dan STNK
  - 2. Kesesuaian nomer rangka dan nomor mesin
  - 3. Kondisi fisik
  - 4. Tahun ekonomis
  - 5. Taksiran harga
  - 6. Kemudahan penjualan dan status kepemilikan
  - 7. Melakukan taksasi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha
  - 8. Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/proposal.
- b. Ketentuan pemeriksaan berkas:
  - 1. Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran (bulanan, mingguan atau harian).
  - 2. Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).

3. Membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.
4. Memeriksa kelengkapan administrasi.
5. Memvalidasi realisasi sesuai ketentuan yang berlaku.

**3.4.1 Ada Beberapa Prinsip Penilaian Pembiayaan yang Dilakukan Yaitu dengan Konsep 4 P, Diantaranya:**

1. *Purpose* : Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan.
2. *Personality* : Bagaimana karakter dari nasabah.
3. *Productivity* : Bagaimana produktivitas yang mendukung kemungkinan pengajuan fasilitas tersebut.
4. *Payment* : Bagaimana rencana pengembalian fasilitas pembiayaan yang diajukan.

Dari gambaran diatas, nampak bahwa *collateral* atau agunan tidak selalu merupakan hal yang mutlak dalam bentuk fisik, tetapi tergantung kepada keempat hal tersebut diatas, bila diperlukan maka agunan fisik dapat dimintakan. Dalam hal ini pihak BPRS Mitra Harmoni Semarang menerapkan untuk kejelasan-kejelasan sebagai berikut:

- 1) Yang dimaksud dengan "*Purpose*" adalah :

Bahwa tujuan diberikannya pembiayaan oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang diketahui dengan jelas. Dengan diketahuinya tujuan pembiayaan ini, maka akan dapat ditentukan apakah pembiayaan yang diberikan bersifat murabahah/jual beli, ijarah, mudharabah, musyarakah.

- 2) Yang dimaksud dengan "*Personality*" adalah :

Bahwa pembiayaan oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang hanya dapat diberikan kepada ummat yang mempunyai karakter yang baik, dikenal baik dimasyarakat, sehingga secara moral terlebih dahulu sudah dapat diperkirakan bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan akan kembali dengan baik seperti yang diharapkan

3) Yang dimaksud dengan “*Productivity*” adalah :

BPRS Mitra Harmoni Semarang menilai bagaimana kemampuan yang dimiliki calon nasabah selama ini didalam mengelola usahanya sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas layak tidaknya untuk diberikan fasilitas pembiayaan. Disamping itu tujuan pembiayaan terutama ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat produktif secara langsung ataupun tidak langsung, dimana karakter orangnya dapat diyakini baik, maka masalah *collateral* atau agunan tambahan dapat diperlunak. Tentunya tetap memperhatikan keamanan dari pembiayaan yang akan dikeluarkan secara menyeluruh.

4) Yang dimaksud dengan “*Payment*” adalah :

Bahwa setiap BPRS Mitra Harmoni Semarang memberikan pembiayaan harus dapat dipastikan debiturnya mempunyai kemampuan untuk

membayar kembali fasilitas yang diberikan baik yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai itu sendiri ataupun sumber lain yang dapat dipastikan.

### 3.4.2 Pendekatan Pola Pembiayaan Dilakukan dengan Melalui Konsep “7 C” yaitu :

1. *Character* : Bagaimana karakter dari nasabah.
2. *Capital* : Bagaimana tentang permodalan dari nasabah.
3. *Capacity* : Bagaimana kapasitas dari nasabah yang mendukung kemungkinan pengajuan fasilitas tersebut
4. *Collateral* : Bagaimana tentang kondisi dan nilai agunan, apakah mencover pembiayaan .
5. *Condition of economy* : Bagaimana kondisi perekonomian saat fasilitas akan diberikan.
6. *Cash Flow* : Bagaimana kondisi arus kas saat fasilitas pembiayaan akan diberikan.
7. *Check* : Seberapa besar fasilitas pembiayaan yang diterima di bank lain dan tingkat kelancarannya.

▪ Dari konsep “7 C” tersebut dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Yang dimaksud dengan “*Character*” adalah :

Bahwa pembiayaan oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang hanya dapat diberikan kepada umat yang mempunyai karakter yang baik, dikenal baik dimasyarakat, karena hal ini sangat menentukan berhasilnya usaha serta kelancaran pembiayaan.

2) Yang dimaksud dengan “*Capital*” adalah :

Bahwa suatu usaha tidak terlepas adanya modal, BPRS Mitra Harmoni Semarang dalam memberikan pembiayaan harus diketahui seberapa besar permodalan yang mendukung usaha tersebut sehingga dengan diketahuinya permodalan ini bisa menentukan besarnya pembiayaan yang akan diberikan.

3) Yang dimaksud dengan “*Capacity*” adalah :

Bahwa setiap pemberian pembiayaan, pihak BPRS Mitra Harmoni Semarang harus dapat memastikan calon nasabah tersebut mempunyai kemampuan yang baik didalam mengelola usahanya, sehingga bisa mendukung pembayaran kembali fasilitas yang diberikan baik yang berasal dari pengembangan usaha yang dibiayai ataupun sumber lain yang dapat dipastikan.

4) Yang dimaksud dengan “*Collateral*” adalah :

Bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang harus dicover dengan agunan tambahan lain selain usaha yang dibiayai yaitu berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, dan harus

dapat dipastikan mengenai kondisi pembiayaan dan nilai agunan apakah bisa menutup resiko apabila kemungkinan pembiayaan tersebut macet.

5) Yang dimaksud dengan "*Condition of Economic*" adalah :

Dalam hal ini BPRS Mitra Harmoni Semarang perlu dianalisa kondisi perekonomian, apakah dalam masa inflasi, atau deflasi dan apakah ada harapan bahwa dunia usaha akan berkembang atau sedikitnya apakah perekonomian menunjukkan ke arah kelesuan. Adalah terlalu berbahaya untuk memberikan pembiayaan apabila masa depan dunia usaha kurang menguntungkan.

6) Yang dimaksud dengan "*Cash Flow*" adalah :

Harus dipastikan keluar masuknya uang kas calon nasabah sebelum pembiayaan dicairkan dalam keadaan sehat sehingga nantinya dapat menjamin kelancaran dalam pembayaran angsuran, disamping itu sumber pembayaran angsuran pembiayaan adalah bersumber dari *Cash Flow* yang sehat.

7) Yang dimaksud dengan "*Check*" adalah :

Check atau Checking dilakukan dengan melakukan analisa maupun menggali informasi dari calon nasabah maupun pada pihak-pihak lain

untuk mengetahui data seberapa besar fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh calon nasabah dari bank lain.<sup>12</sup>

### 3.5 Analisis

Pada dasarnya teknis murabahah dalam teori-teori perbankan syari'ah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya di lembaga keuangan syari'ah. Misalnya pada BPRS Mitra Harmoni Semarang, hal ini dikarenakan adanya metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkan agar dapat mempermudah jalan operasionalnya.

Teknik murabahah yang ada dalam teori-teori perbankan syari'ah menunjukkan bahwa dimana pihak bank dan nasabah secara langsung bertemu dan keduanya melakukan negosiasi terlebih dahulu sampai akhirnya terjadi akad. Setelah itu pihak bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan dan memberikannya kepada nasabah. Hal ini berbeda dengan teknis penerapan yang ada di BPRS Mitra Harmoni Semarang yang mana nasabah diberikan kepercayaan penuh oleh pihak BPRS Mitra Harmoni Semarang untuk membelikan barang yang diperlukan tersebut. Maksudnya BPRS Mitra Harmoni Semarang me-wakalahkan pembelian barang kepada nasabah dikarenakan adanya unsur kepercayaan. Dan adanya barang jaminan sebagai bukti ikatan kepercayaan antara pihak BPRS dengan nasabah agar sesuai amanah. Agar tidak menimbulkan persimpangan diantaranya maka

---

<sup>12</sup> Pedoman Pembiayaan Mitra Harmoni Syari'ah

pihak BPRS Mitra Harmoni Semarang sebelumnya diberi penjelasan oleh nasabah tentang barang yang akan dibeli dan memberitahu siapa supliernya dan nasabah wajib menyerahkan bukti-bukti atas pembelian barang tersebut, seperti kuitansi, nota atau yang lainnya.

Pembiayaan murabahah dapat terealisasi apabila data-data yang diberikan nasabah sudah benar-benar valid dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku diantaranya:

1. Prosedur Pemeriksaan (*Survey On The Spot*) di BPRS Mitra Harmoni Semarang.
  - a. Memeriksa calon nasabah dalam daftar hitam.
  - b. Memberikan paraf, apabila nama calon nasabah tidak tercantum dalam hitam.
  - c. Melakukan identifikasi nasabah melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat dan sebagainya).
  - d. Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi:
    - 1) Kondisi usaha
    - 2) Sistem manajemen dan keuangan
    - 3) Teknis produksi
    - 4) Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi
    - 5) Siklus produksi dan prospeknya

- 6) Karakter pemohon
- e. Melakukan pendataan terhadap barang apapun  
Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
  - f. Barang bergerak
    - 1) Keaslian BPKB dan STNK
    - 2) Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
    - 3) Kondisi fisik
    - 4) Tahun ekonomis
    - 5) Taksiran harga
    - 6) Kemudahan penjualan status kepemilikan
  - g. Melakukan taksasi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha
  - h. Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/proposal
  - i. Ketentuan pemeriksaan berkas
    - 1) Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran (bulanan, mingguan atau harian).
    - 2) Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sector yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).

- 3) Membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.
  - 4) Memeriksa kelengkapan administrasi.
  - 5) Memvalidasi realisasi sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Persetujuan pembiayaan nasabah oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang.
  3. Pihak BPRS telah setuju memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai plafon yang sah diajukan.
  4. Pihak nasabah telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut:
    - a) Sistem pengembalian sesuai angsuran
    - b) Sistem angsuran mingguan atau bulanan.
    - c) Jumlah angsuran.
    - d) Tanggal jatuh tempo.
    - e) Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan.
  5. Pihak nasabah setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut:
    - a. Biaya administrasi
    - b. Biaya materai
    - c. Biaya notaris
    - d. Biaya asuransi kredit
  6. Pihak nasabah setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak BPRS yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi

margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya merupakan bagian tak terpisahkan dari atau pembiayaan ini.

7. Kedua belah pihak setuju mengakhiri persetujuan ini, bila pihak nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada BPRS.
8. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan untuk menunjukkan kesungguhan serta niat baik dari nasabah, maka nasabah sepakat menyerahkan barang, surat berharga atau tanda kepercayaan lainnya.

Untuk mencari data-data yang diberikan nasabah kita mencari karakter nasabah, apakah dia pantas untuk dibiayai atau tidak yaitu melalui penerapan prinsip 5C, yaitu:

1. *Character* : Bagaimana karakter dari nasabah.
2. *Capital* : Bagaimana tentang permodalan dari nasabah.
3. *Capacity* : Bagaimana kapasitas dari nasabah yang mendukung kemungkinan pengajuan fasilitas tersebut
4. *Collateral* : Bagaimana tentang kondisi dan nilai agunan, apakah mencover pembiayaan.
5. *Condition of economic* : Bagaimana kondisi perekonomian saat fasilitas akan diberikan.

6. *Cash Flow* : Bagaimana kondisi arus kas saat fasilitas pembiayaan akan diberikan.
7. *Check* : Seberapa besar fasilitas pembiayaan yang diterima dibank lain dan tingkat kelancarannya.

Dari konsep “7 C” tersebut dijelaskan bahwa penilaian yang dilakukan oleh BPRS Mitra Harmoni Semarang adalah sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan “*Character*” adalah :  
Bahwa pembiayaan hanya dapat diberikan kepada ummat yang mempunyai karakter yang baik, dikenal baik dimasyarakat, karena hal ini sangat menentukan berhasilnya usaha serta kelancaran pembiayaan.
2. Yang dimaksud dengan “*Capital*” adalah :  
Bahwa suatu usaha tidak terlepas adanya modal, dalam pemberian pembiayaan harus diketahui seberapa besar permodalan yang mendukung usaha tersebut sehingga dengan diketahuinya permodalan ini bisa menentukan besarnya pembiayaan yang akan diberikan.
3. Yang dimaksud dengan “*Capacity*” adalah :  
Bahwa setiap pemberian pembiayaan harus dapat dipastikan calon nasabah tersebut mempunyai kemampuan yang baik didalam mengelola usahanya, sehingga bisa mendukung pembayaran kembali fasilitas yang diberikan baik yang berasal dari pengembangan usaha yang dibiayai ataupun sumber lain yang dapat dipastikan.

4. Yang dimaksud dengan “*Collateral*” adalah :

Bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan harus dicover dengan agunan tambahan lain selain usaha yang dibiayai yaitu berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, dan harus dapat dipastikan mengenai kondisi pembiayaan dan nilai agunan apakah bisa menutup resiko apabila kemungkinan pembiayaan tersebut macet.

5. Yang dimaksud dengan “*Condition of Economic*” adalah :

Dalam hal ini perlu dianalisa kondisi perekonomian, apakah dalam masa inflasi, atau deflasi dan apakah ada harapan bahwa dunia usaha akan berkembang atau sedikitnya apakah perekonomian menunjukkan kearah kelesuan. Adalah terlalu berbahaya untuk memberikan pembiayaan apabila masa depan dunia usaha kurang menguntungkan.

6. Yang dimaksud dengan “*Cash Flow*” adalah :

Harus dipastikan keluar masuknya uang kas calon nasabah sebelum pembiayaan dicairkan dalam keadaan sehat sehingga nantinya dapat menjamin kelancaran dalam pembayaran angsuran, disamping itu sumber pembayaran angsuran pembiayaan adalah bersumber dari *Cash Flow* yang sehat.

7. Yang dimaksud dengan “*Check*” adalah :

*Check* atau *Checking* dilakukan dengan melakukan analisa maupun menggali informasi dari calon nasabah maupun pada pihak-pihak lain

untuk mengetahui data seberapa besar fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh calon nasabah dari bank lain.