

BAB III

PEMBAHASAN

A. PEMBAHASAN SEPUTAR MURABAHAH

1. Pengertian Akad dan Murabahah

Murabahah berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan, pengertian murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati antara bank dengan nasabah dengan menyepakati lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil sesuai kesepakatan¹.

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan². Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.

Dalam murabahah penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pihak pembeli. Sedangkan pembiayaan adalah dimulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya. Namun realisasi pembiayaan bukanlah tahap akhir dari proses pembiayaan.

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Jakarta : Gema Insani, 2003, Cet ke-6, hal.106

² Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, Cet ke-1, hal. 58

Setelah realisasi pembiayaan, maka pejabat bank syari'ah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan.

Murabahah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.³

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda, seperti secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui murabahah hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah.

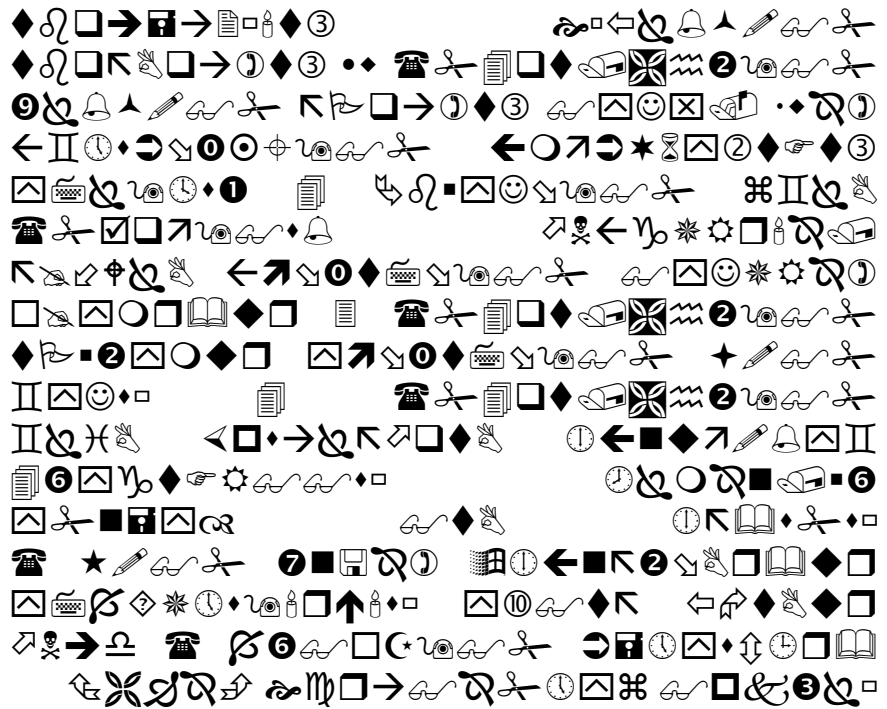
Akad menurut bahasa adalah tali atau ikatan diantara ujung-ujung sesuatu. Para fuqaha telah mendefinisikan akad adalah kehendak kedua belah pihak untuk besepakat melakukan suatu tindakan hukum dan masing-masing pihak dibebani untuk merealisasikan sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam akad.⁴

³ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, hlm.81

⁴ Siti Mujibatun, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: eLSA, cetakan pertama, 2012, hal. 86

2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah⁵

a) Al-Qur'an



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 Tuhannya, 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),

⁵ Dewan Syari'ah Nasional No: 04/Dsn-Mui/Iv/2000

Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

b) Al-Hadits

“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.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

c) Ijma’

Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada’i as-Sana’i*, juz 5 Hal. 220-222).

Akad yang menerangkan khusus tentang *murabahah* tidak dicantumkan di dalam Al-Qur’an maupun Hadist Nabi, karena didalam Al-quran maupun Hadist Nabi akad *murabahah* diterangkan dalam akad jual beli secara umum.

Jadi untuk mengetahui secara pasti landasan hukum tentang adanya akad *murabahah*, maka ada yang namanya *Akad Ghairu Musamma*. Akad Ghairu Musamma yaitu, akad yang tidak disebut secara eksplisit baik dalam Al-Quran maupun Hadist Nabi, dan akad tersebut dibahas oleh para fuqaha dalam kitab-kitab mereka antara lain: *Akad Murabahah* yaitu akad jual beli dimana penjual

menentukan margin laba kepada pembeli suatu barang yang disepakati diantara kedua belah pihak.⁶

3. Rukun Murabahah⁷

Rukun dari akad Murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- 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) Shighah, yaitu *Ijab* dan *Qabul*

4. Syarat Murabahah⁸

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

- a) Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

- (1) Berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- (2) Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.

⁶Ibid. hlm. 110

⁷ Ibid, hlm. 82.

⁸ Ibid, hlm. 60

b) Syarat yang berkaitan dengan ijab qabul

Menurut para ulama fiqh, syarat ijab dan kabul adalah:

- (1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal
- (2) Kabul sesuai dengan ijab
- (3) Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis

c) Syarat barang yang dijualbelikan

- (1) Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu
- (2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- (3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan
- (4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

B. APLIKASI AKAD MURABAHAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BPRS PNM BINAMA

1. Prosedur mekanisme pelaksanaan produk pembiayaan Murabahah di BPRS PNM Binama Semarang

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.

Dalam sistem ekonomin saat ini, terdapat kesulitan-kesulitan dalam penerapan murabahah untuk pembiayaan di beberapa sektor. Oleh karena itu, beberapa ulama kontemporer telah membolehkan penggunaan murabahah sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu. Harus diingat bahwa pada mulanya murabahah bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan alat untuk menghindari dari “bunga” dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi islam.⁹ Murabahah muncul bukan hanya untuk menggantikan “bunga” dengan “keuntungan” melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperbolehkan oleh ulama syariah dengan syarat-syarat tertentu.

Sejalan dengan peranan produk pembiayaan khususnya murabahah, Lembaga Keuangan Syariah dapat menggunakan murabahah sebagai bentuk pembiayaan dengan mengadopsi prosedur sebagai berikut:¹⁰

(1) Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk membeli barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.

⁹ibid, hlm. 84.

¹⁰ Ibid hal. 86

- (2) Ketika barang tertentu dibutuhkan oleh nasabah. LKS menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli barang dimaksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan ditandatangani kedua belah pihak.
- (3) Nasabah membeli komoditas atau barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
- (4) Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah memberi barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
- (5) LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan resiko barang telah beralih ke tangan nasabah.

Dengan adanya kelima tahapan tersebut bertujuan untuk menghasilkan murabahah yang sah. Hal tersebut juga diterapkan oleh BPRS PNM Binama, dalam hal ini BPRS PNM Binama dalam menerapkan produk pembiayaan murabahah sangat berhati-hati dengan menggunakan syarat dan prosedur yang sesuai dengan prinsip syariah. Terbukti banyak nasabah yang mengajukan produk pembiayaan murabahah di BPRS PNM Binama.

Prosedur yang diterapkan oleh BPRS PNM Binama bertujuan untuk menghindari tingkat resiko yang tidak diinginkan. Dengan menghindari tingkat resiko tersebut BPRS PNM Binama diharapkan mampu memberikan pelayanan kepada nasabah dengan produk

penyaluran dana yang sesuai dengan kebutuhan nasabah masing-masing.

Berikut beberapa prosedur dalam menjalankan mekanisme produk pembiayaan murabahah di BPRS PNM Binama Semarang¹¹:

1. Nasabah mengumpulkan persyaratan untuk melakukan produk pembiayaan murabahah. Syarat-syarat tersebut diantaranya:
 - Mengisi aplikasi pembukaan rekening
 - Fotocopy KTP suami & istri (2 lembar)
 - Fotocopy Kartu Keluarga
 - Fotocopy buku nikah
 - Rekening listrik, telp, PAM
 - Slip gaji & rek. Tabungan
 - Fotocopy jaminan (BPKB/Sertifikat tanah) (untuk jaminan sertifikat dilmpirkan : PBB)
2. Setelah persyaratan nasabah terpenuhi, Account Officer menyurvei tempat dengan membuat analisis pembiayaan secara tertulis dari hasil wawancara dan kunjungan di lapangan.
3. Hasil survey kemudian diserahkan oleh Kabag marketing untuk memberikan pembiayaan yang aman sesuai kebutuhan nasabah
4. Setelah mendapatkan rekomendasi dari Kabag marketing selanjutnya berkas- berkas hasil analisis tersebut di serahkan oleh Administrasi pembiayaan untuk Melakukan pemeriksaan terhadap

¹¹ Wawancara dengan Support Pembiayaan BPRS PNM Binama Semarang tanggal 20 Maret 2014

berkas – berkas pembiayaan yang telah disetujui dan siap untuk direalisasikan/ACC.

5. Setelah berkas-berkas tersebut di ACC oleh bagian Administrasi pembiayaan, berkas tersebut kemudian diserahkan oleh Support pembiayaan untuk melakukan akad kepada nasabah. Berkas-berkas yang harus disiapkan oleh Support pembiayaan sebelum akad antara lain:
 - SP3 (Surat Persetujuan Pembiayaan)
 - Surat perjanjian untuk nasabah dan karyawan
 - Surat kuasa pendebitan rekening (kalau nasabah mempunyai saldo tabungan di bank)
 - Surat kuasa menjual (disertai materai)
 - Surat persetujuan pihak ketiga (apabila sudah bersuami istri dan bermaterai)
 - Surat kuasa menjaminkan (kalau jaminan bukan milik sendiri/milik orang lain dan bermaterai)
 - Surat wakalah (apabila bank mewakilkan nasabah untuk barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan bermaterai)
6. Setelah semua berkas-berkas terpenuhi, maka langsung diadakan akad antara bank yang diwakili oleh support pembiayaan/CS dengan pihak Nasabah. Tetapi kalau jumlah pembiayaan diatas Rp10.000.000,- maka pihak bank mendatangkan notaris untuk melakukan pengakadan dengan nasabah, notaris tersebut

mewakili sebagai pihak bank.

Pengikat Notaris dalam produk pembiayaan ada 3 yaitu:

1. Fidusia dengan jaminan BPKB yang syarat pinjaman nasabah diatas Rp10.000.000,-
2. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dengan jaminan Sertifikat tanah yang syarat pinjaman nasabah dengan nominal Rp10.000.000,- sampai Rp30.000.000,-
3. APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dengan jaminan Sertifikat tanah yang syarat pinjaman nasabah diatas Rp30.000.000,-
7. Setelah akad selesai pihak bank langsung menggesek nomor mesin dan nomor kendaraan milik nasabah kalau jaminan yang diseserahkan adalah BPKB.

2. Mekanisme penghitungan angsuran produk pembiayaan Murabahah di BPRS PNM Binama Semarang

Dalam menentukan dana penyaluran asumsi yang dipergunakan adalah sumber dana yang diterima diprioritaskan penyalurannya pada kelompok penyaluran utama yang didalamnya termasuk penggunaan prinsip jual beli (*murabahah*) yang dinilai mempunyai resiko yang kecil sehingga pihak bank tidak mengalami tingkat kerugian yang besar.¹²

¹² Wiroso, S.E., M.B.A, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005, hlm 137

Di BPRS PNM Binama dalam memberikan pembiayaan mempunyai unsur birokrasi yang baik karena BPRS PNM Binama tidak mau mengalami tingkat resiko tinggi yang diinginkan.

Berikut cara penghitungan pembiayaan murabahah untuk menentukan nilai pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang telah mengajukan produk pembiayaan di BPRS PNM Binama Semarang:

1) Biaya pembiayaan

- Biaya Administrasi = 1,5%
- Materai 3 buah (kalau terdapat surat kuasa menjaminkan maka materai yang digunakan sebanyak 4 buah).
- Notaris dengan biaya = Rp 125.000,-
(Notaris digunakan apabila jumlah pinjaman lebih dari Rp10.000.000,- ke atas).
- Asuransi

Biaya Asuransi ditetapkan oleh Bank yang di pengaruhi oleh faktor usia dengan ketentuan: biaya asuransi diberlakukan apabila nasabah yang mengajukan pembiayaan berumur 17 Tahun sampai 60 Tahun, sedangkan apabila nasabah berumur lebih dari 60 tahun maka biaya asuransi untuk pembiayaan murabahah tidak diberlakukan.

- 2) Cara menentukan Plafond (Pemberian nominal pembiayaan oleh Bank)

Ketentuan agunan di BPRS PNM Binama:

- BPKB : Bank dapat memberikan pembiayaan 70% dari pembiayaan yang diajukan oleh nasabah
- Sertifikat tanah : Bank dapat memberikan pembiayaan 80% dari pembiayaan yang diajukan nasabah

“Semisal ada nasabah yang mengajukan pembiayaan sebesar Rp10.000.000,- maka Plafond nya :

- (Menggunakan agunan BPKB Rp10.000.000,- X 70% = Rp7.000.000,-)
- (menggunakan agunan Sertifikat Rp10.000.000,- X 80% = Rp8.000.000,-)

- 3) Keuntungan (*Margin*) yang telah ditetapkan oleh BPRS PNM Binama sebesar 1,5 %
- 4) Penghitungan angsuran pembiayaan murabahah

$$= \frac{\text{Plafond} \times \text{Margin } 1,5\% \times \text{Jangka waktu} + \text{Plafond}}{\text{Jangka waktu}}$$

Contoh :

Pak Agus mengajukan pembiayaan murabahah kepada bank Rp10.000.000,- dengan jaminan BPKB milik sendiri untuk keperluan renovasi rumah. Pak Agus yang sudah berumur 60 tahun

sudah mempunyai 5 anak. Jangka waktu pembiayaan yang diinginkan Pak Agus adalah selama 1 tahun.

Jaminan BPKB 70% X Rp10.000.000,- = Rp7.000.000,-

a. Biaya pembiayaan

- Biaya Adiminstrasi = 1,5% X Rp7.000.000,-
= Rp105.000,-
- Materai 3 buah = Rp6.000,- X 3
= Rp18.000,-

Total biaya pembiayaan = Rp123.000.000,-

b. Penghitungan Angsuran

$$\frac{\text{Rp7.000.000 X 1,5\% X 12 bulan} + \text{Rp7.000.000,-}}{12 \text{ Bulan}}$$

= Rp688.300,-

3. Permasalahan terhadap aplikasi produk pembiayaan Murabahah di BPRS PNM Binama Semarang

Pada setiap pembiayaan murabahah, bank mempunyai ketentuan-ketentuan internal yang diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan murabahah serta kondisi penerapan kepada nasabah.¹³ Setelah Penulis menjelaskan tentang prosedur dan mekanisme aplikasi produk pembiayaan murabahah, ternyata Penulis mendapati permasalahan yang tidak sesuai antara teori yang diterangkan di

¹³Ibid, hlm. 237,

bangku kuliah dan prinsip jual beli syariah Islam dengan praktek produk pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh BPRS PNM Binama Semarang.

Permasalahan itu muncul setelah Penulis mengamati Akad perjanjian produk pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Support Pembiayaan terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan renovasi rumah. Dalam pembiayaan tersebut pihak bank tidak menyediakan bahan-bahan material yang digunakan untuk renovasi rumah, tetapi pihak bank mewakilkan kepada nasabah yang terkait dengan memberi surat wakalah untuk membeli sendiri bahan material yang digunakan untuk renovasi rumah tersebut

Di dalam surat wakalah tersebut dicantumkan bahwa :

1. Untuk dan atas nama BANK melakukan kepada toko atau supplier yang telah dipilih dan ditunjuk oleh nasabah dan atau oleh BANK
2. Menandatangani bukti penerimaan barang, menerima kwitansi pembayaran dan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan transaksi tersebut.
3. Menyerahkan kwitansi-kwitansi pembelian barang kepada PT BPRS PNM Binama.

Dari ketiga ketentuan tersebut rupanya banyak ketidaksesuaian dalam akad yang dilakukan oleh nasabah dalam mengajukan pembiayaan murabahah dengan tidak menyerahkan kwitansi-kwitansi

pembelian barang atau nota kepada pihak BPRS PNM Binama padahal semua itu dari sisi syariah tidak dibenarkan, karena sejumlah barang tersebut bersifat fiktif dan tidak terpenuhinya unsur-unsur jual beli dalam perspektive syariah.¹⁴

Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang membahas tentang murabahah mencantumkan dibolehkan adanya wakalah yang terlampir dalam ketetapan pertama tentang ketentuan umum Murabahah dalam Bank Syari'ah yang terdapat dalam poin sembilan. Dalam poin tersebut semua pihak Bank Syari'ah tidak harus menggunakan akad wakalah dalam pembiayaan murabahah, karena akad wakalah tersebut bertujuan untuk memudahkan pihak bank dalam menjalankan produk pembiayaannya, termasuk BPRS PNM Binama yang sudah menggunakan akad wakalah dalam melakukan produk pembiayaan murabahah.

Dalam pembiayaan Murabahah terdapat praktek perwakilan/wakalah yang secara esensi telah menyalahi dua prinsip, yaitu *pertama*, esensi penjual yang memiliki kewajiban dan kesanggupan untuk menyediakan barang; dan *kedua*, esensi murabahah itu sendiri kesepakatan untuk membelikan barang untuk pihak ketiga yang memesan, dengan transparansi harga pokok dan marjin.¹⁵

¹⁴ Makhalul Ilmi SM, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2002, cet pertama, hal. 41

¹⁵Ibid hlm. 223.

Permasalahan yang dilakukan oleh nasabah dengan tidak menyerahkan nota bukti pembelian barang atau kwitansi kepada pihak bank merupakan tugas yang harus dibenahi oleh pihak BPRS PNM Binama karena dengan permasalahan tersebut akad jual beli (*murabahah*) menjadi tidak sah. Dengan adanya permasalahan tersebut Penulis merasa penasaran untuk menggali sebuah jawaban dari permasalahan tersebut, terbukti setelah Penulis melakukan wawancara terhadap Drs. Ahmad Mujahid M.S selaku Direktur Utama BPRS PNM Binama dan Dadan Herdian selaku Kepala KAS Mijen BPRS PNM Binama, maka penulis sedikit mengetahui alasan dari permasalahan yang ada yaitu:

1. Tidak semua nasabah yang melakukan penyelewengan dengan tidak menyerahkan kwitansi atau nota bukti pembelian barang
2. Adanya ketidaktegasan dari support pembiayaan atau CS dalam menangani permasalahan tersebut
3. Apabila ada nasabah yang melakukan penyelewengan seperti itu tetapi nasabah melakukan pembayaran tepat waktu/ tidak ada pembiayaan macet maka pihak bank membiarkan begitu saja tanpa meminta bukti kwitansi pembelian barang
4. Kurang jeli nya Account Officer dalam menyurvei tempat nasabah yang dijadikan sebagai pinjaman pembiayaan
5. Ada yang berpendapat bahwa adanya ketidaktahuan dari pihak bank kalau ada nasabah yang melakukan penyelewengan semacam

itu, maka pihak bank tetap berprinsip sesuai dengan akad yang ada di awal yaitu murabahah, jadi yang bertanggung jawab adalah nasabah karena telah menyalahi syariat Islam.

C. KELEBIHAN PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BPRS PNM BINAMA SEMARANG

Produk-produk pembiayaan bank syariah, khususnya pada bentuk pertama, ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha (kreditor) menggunakan pola bagi hasil (*Mudharabah dan Musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*) kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual beli (*murabahah, salam, dan istishna*) dan pola sewa (*ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik*).¹⁶

Murabahah adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari BMT maupun BPRS karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan, serta dengan risk-factor yang ringan untuk diperhitungkan dalam penerapan.¹⁷

BPRS PNM Binama Semarang dalam hal produk pembiayaan yang digunakan adalah akad Mudharabah, Murabahah, dan Ijarah sewa-menyewa (*multijasa*). Akad murabahah dalam produk pembiayaan di

¹⁶ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, hal. 123

¹⁷ Makhalul Ilmi SM, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2002, cet pertama, hal. 38

BPRS PNM Binama merupakan produk yang sering digunakan oleh nasabah karena dari ke tiga produk pembiayaan tersebut, akad jual beli murabahah selalu dapat diaplikasikan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang bervariasi. Selain itu, akad murabahah merupakan akad yang paling luas penggunaannya karena mudah diterapkan dan beresiko kecil, sehingga tidak mengherankan jika porsi margin (keuntungan) terbesar di BPRS PNM Binama menggunakan akad murabahah.

Keuntungan yang dihasilkan oleh BPRS PNM Binama dengan menggunakan akad murabahah dalam produk pembiayaan salah satunya adalah untuk menaggulangi kemungkinan terjadinya tingkat resiko yang tinggi, karena dalam akad murabahah kesepakatan diawal margin yang didapat oleh BPRS PNM Binama ditentukan dalam bentuk nominal tidak dalam prosentase seperti dalam akad Mudharabah.

D. Analisis SWOT

Dari pembahasan yang telah dijelaskan, Penulis mencoba menganalisis dengan menggunakan metode Analisis *SWOT* (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*), yaitu mengidentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi organisasi. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*Strengths*) dan peluang (*Opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*).¹⁸

a) Kekuatan (*Strengths*)

¹⁸ Freddy Rangkuti, *Analisis SWOT: Teknik membedah Kasus Bisnis*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997, hal. 18-19

1. Permasalahan *pertama*:

Dengan ketidaktegasan Bank meminta nota bukti pembayaran atau kwitansi kepada nasabah, maka nasabah mempunyai rasa kenyamanan karena tidak ada desakan atau sanksi yang diberikan oleh nasabah, sehingga banyak nasabah yang berpendapat bahwa prosedur yang diterapkan oleh BPRS PNM Binama itu mudah atau tidak berbelit-belit dalam melakukan akad pembiayaan murabahah.

Dengan tidak adanya ketegasan atau sanksi yang diberikan oleh bank terhadap nasabah yang tidak mengumpulkan nota bukti pembelian, BPRS PNM Binama mempunyai alasan bahwa bank mempunyai tingkat kepercayaan yang tinggi kepada nasabah dalam memberikan produk pembiayaan murabahah meskipun nasabah telah melanggar ketentuan di dalam surat wakalah.

2. Permasalahn *kedua*:

Penggunaan produk pembiayaan murabahah dibandingkan dengan produk pembiayaan yang lain secara margin (*keuntungan*) itu sangat profitable, sehingga hasil keuntungan BPRS PNM Binama paling banyak di hasilkan dari produk pembiayaan murabahah dengan tidak adanya unsur merugikan pihak nasabah

- b) Peluang (*Opportunities*)

1. Permasalahan *pertama*:

Nasabah banyak berpendapat bahwa prosedur yang diterapkan oleh BPRS PNM Binama itu mudah atau tidak berbelit-belit, maka akan mengakibatkan dampak yang positif kepada nasabah. Dampak positif tersebut yakni dengan banyaknya nasabah yang menggunakan produk pembiayaan murabahah di BPRS PNM Binama Semarang

2. Permasalahan *kedua*:

Dengan penggunaan produk pembiayaan murabahah yang bervariasi, mudah dipahami nasabah, dan mudah diterapkan, maka BPRS PNM Binama dapat mengembangkan produk pembiayaan murabahah yang berinovasi sesuai dengan ajaran islam dengan memuaskan pelayanan nasabahnya.

c) Kelemahan (*Weaknesses*)

1. Permasalahan *pertama*:

BPRS PNM Binama dalam melakukan transaksi akad pembiayaan murabahah telah menyalahi aturan prinsip jual beli, karena dengan tidak adanya nota bukti pembelian barang atau kwitansi, maka barang yang dijual belikan tersebut bersifat fiktif atau tidak nyata.

2. Permasalahan *kedua*:

Semakin banyak nasabah yang menggunakan produk pembiayaan murabahah, maka semakin lemah pengetahuan nasabah tentang akad-akad yang lain seperti, akad pembiayaan

mudharabah (*Bagi Hasil*) maupun akad pembiayaan ijarah (*Sewa menyewa*)

d) Ancaman (*Threats*)

1. Permasalahan *pertama*:

Dengan permasalahan tidak adanya nota bukti pembelian barang maka akan dapat mempengaruhi menurunnya tingkat kepercayaan nasabah terhadap bank itu sendiri dalam penggunaan produk di BPRS PNM Binama, karena mengandung adanya unsur *gharar* dalam penerapannya, sehingga nasabah tersebut akan mencari bank lain yang benar-benar aplikasinya sesuai dengan ajaran syariat Islam.

2. Permasalahan *kedua*:

Karena seringnya menggunakan akad murabahah maka penggunaan produk pembiayaan Mudharabah (*Bagi Hasil*) dan produk pembiayaan Ijarah (*Sewa menyewa*) di BPRS PNM Binama Semarang akan hilang atau tidak dipakainya produk tersebut oleh nasabah.

