

PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH
DI PT BPRS PNM BINAMA SEMARANG

TUGAS AKHIR

Diajukan Guna Memenuhi Tugas Akhir dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya Dalam Ilmu Perbankan Syariah



Oleh :

IMAM HADI

NIM: 122503054

PROGRAM STUDI D3 PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN WALISONGO SEMARANG

2015

H. Johan Arifin, M. Ag., MM.

Perum BPI Blok D. No 1 Ngaliyan Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Imam Hadi

Kepada Yth

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo

Di Semarang

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

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

Nama : Imam Hadi

NIM : 122503054

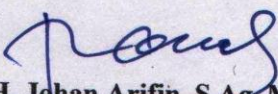
Jurusan : Perbankan Syari'ah

Judul : Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah di BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang.

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqsyahkan. Demikian atas perhatiannya, harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Pembimbing,


H. Johan Arifin, S.Ag., MM
NIP. 19710908 200212 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr.Hamka, Km.02 Ngaliyan Telp: (024) 7601291 Semarang

PENGESAHAN

Tugas Akhir Saudara : Imam Hadi

NIM : 122503054

Jurusan : D3 Perbankan Syari'ah

Judul : "Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah di BPRS PNM
Binama Tlogosari Semarang".

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan cumlaude / baik / cukup, pada tanggal 20 Januari 2016.

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan Ujian-Akhir dalam rangka menyelesaikan Studi Program Diploma III (D3) Perbankan Syari'ah, guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syari'ah.

Semarang, 20 Januari 2016

Penguji I

Drs. H. Wahab, MM

NIP. 19690908 200003 1 001

Penguji II

H. Nur Fatoni, M. Ag.

NIP. 19730811 200003 1 004



Penguji III

H. Khairul Anwar, M. Ag

NIP. 19690420 199603 1 002

Penguji IV

Heni Yuningrum, SE., M.SI

NIP. 19810609 200710 2 005

MOTTO

يا ايها الذين امنوا اذ اذنوا للصلاة من يوم الجمعة فاسعوا الى ذكر الله وذروا البيع ذلكم خير لكم ان كنتم تعلمون

“Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat jum’at, maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui” (QS. Al-Jumu’ah: 9)

Orang yang baik bukanlah orang yang tidak mempunyai dosa dan kesalahan, tetapi orang yang baik yaitu orang yang mengakui kesalahannya dan mau untuk memperbaikinya

PERSEMBAHAN

Tugas Karya Tulis ini saya persembahkan kepada:

1. ALLAH SWT yang telah memberikan Taufiq Hidayah, dan Inayahnya, serta member kesehatan kepada saya.
2. Untuk yang saya patuhi, saya sayangi dan saya tawadhu'i serta menjadi tauladan bagi anak-anaknya, yaitu bapak Warda'i dan ibu Amanah yang tak hentinya berjuang mencari nafkah dan berdoa dan memberi kasih sayang kepada saya.
3. Bapak H. Johan Arifi, S.Ag., MM selaku pembimbing Tugas Akhir ini yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan bimbingan sampai akhir pembuatan Tugas Akhir ini.
4. Kakak-kakakku tercinta Mas Casono, Mas Nasokha, Mbak Khalimah, Mas Heri Kiswanto, Mbak Nuryati, yang begitu hebat menjadi kakak-kakak yang selalu memberi arahan, motivasi dan semangat disetiap perjalanan hidupku, serta adikku yang tersayang Irfan Maulana semoga bisa terus berbakti kepada kedua orang tua.
5. Yang tak pernah terlupakan sahabat-sahabatku di Resimen Mahasiswa Batalyon 906 "SAPU JAGAD" UIN Walisongo yang selalu memberi keceriaan disaat ku sedih dan selalu mengingatkan disaat ku salah, kenangan itu tak mungkin terlupakan.
6. Dan tak terlupakan sahabatku Agus Sidid yang selalu menemani dan memberi semangat dalam pembuatan Tugas Akhir.
7. Serta teman-teman seperjuanganku di PBSA TA. 2012 yang selalu memberi keceriaan dan tawa canda ria yang selalu membuatku kangen dan rindu kalian, terimakasih telah menjadi teman yang sejati, karena teman yang sejati tak ada tergantikan.
8. Semua pihak yang telah memberikan motivasi dan bantuannya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan kesungguhan hati serta tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa penulisan Tugas Akhir ini tidak berisi tentang materi/karya yang pernah ditulis oleh orang lain yang telah diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak satu pun berisi pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 15 Januari 2016

Deklarator



Imam Hadi

ABSTRAKS

Penelitian yang berjudul “Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah di BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang” ini merupakan upaya penulis untuk mengerti dan memahami bagaimana sarana yang digunakan BPRS PNM BINAMA Semarang dalam menerapkan sistem pembiayaan akad murabahah pada nasabah.

Adapun yang dilakukan dalam penelitian ini merupakan untuk mengetahui bagaimana penerapan/ alur-alur pembiayaan akad murabahah di BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang dan mengetahui bagaimana perhitungan margin dalam pemberian pembiayaan. Sebab, dalam pemberian pembiayaan akad murabahah nasabah harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Terutama faktor kepercayaan antara nasabah dan BPRS PNM BINAMA.

Dalam penelitian sumber data yang dipakai adalah data primer, data sekunder, sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Kemudian analisis yang digunakan dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah metode deskriptif yaitu mengenai subyek penelitian berdasarkan data yang diperoleh dari variabel, kemudian data-data tersebut kemudian penulisan analisa dengan mengaitkan cara PT. BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang dalam menerapkan Pembiayaan Akad Murabahah.

Hasil dari penelitian ini, penulis menggambarkan bahwa, sarana yang digunakan BPRS PNM BINAMA dalam pembiayaan akad murabahah yaitu survey lokasi calon nasabah, menganalisis yudiris, analisis karakter nasabah melalui wawancara, melakukan BI checking, melihat status calon nasabah, analisis kelayakan ekonomi dari calon nasabah, analisis taksasi terhadap penilaian objek agunan, serta menyelesaikan permasalahan dalam menunda-nunda pembayaran yaitu melakukan pendekatan Ta'zir. Dan adapun dalam perhitungan pembiayaan akad murabahah terdapat kelemahan dan kelebihan terhadap pihak Bank dan Nasabah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan berkat rahmatnya, hidayah, serta karunia-Nya kepada kita, dan Sholawat serta salam kita curahkan kepada junjungan Nabi Agung Nabi Muhammad SAW pembawa rahmat dan syafaatnya bagi seluruh umat Islam, serta kepada sanak keluarganya dan para shahabatnya para penerus perjuangannya. Semoga kita termasuk tergolong Umatnya yang mendapatkan syafaatnya kelak di Yaumul Akhir.

Dan dengan seizin-Nya, Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul “Penerapan Pembiayaan Akad Mudharabah di BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang”. Tanpa ada suatu halangan apapun.

Penulis menyadari tanpa bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak H. Johan Arifin, S.Ag., MM selaku Ketua Prodi Studi D3 Perbankan UIN Walisongo Semarang dan selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan bimbingan sampai akhir pembuatan Tugas Akhir ini.
4. Bapak selaku Manager BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang beserta staf karyawan yang telah memberikan kesempatan meluangkan waktu kepada penulis untuk melaksanakan penelitian dan menambah ilmu pengetahuan
5. Seluruh pengelola D3 Perbankan Syariah UIN Walisonngo Semarang
6. Bapak dan ibu, atas doa, bimbingan, serta kasih sayang yang selalu tercurah selama ini yang telah memberi dukungan moril maupun meteril.
7. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir.

Semoga Allah memberi balasan yang lebih baik atas semua kebaikan yang diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari Tugas Akhir ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga Tugas Akhir ini dapat memberkan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapan dilapangan serta bisa dikembangkan lagi lebih lanjut, dan semoga Tugas Akhir ini memberikan manfaat bagi semua pembaca.

Semarang, 15 Januari 2016

Penulis

Imam Hadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan Tugas Akhir.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Akad Murabahah.....	10
B. Ketentuan-Ketentuan Murabahah.....	13
C. Murabahah Dalam Pembiayaan.....	15
D. Pengertian dan Jenis-Jenis Pembiayaan.....	16
E. Fungsi dan Unsur-Unsur Pembiayaan.....	18
F. Persiapan Peembiayaan.....	19
G. Analisis Pembiayaan Murabahah.....	22
H. Keputusan Pembiayaan.....	24
I. Aspek Teknis Pembiayaan Murabahah.....	25
J. Bentuk Perjanjian Perjanjian Akad Murabahah.....	27
K. Batas-Batas Pemberian Pembiayaan Akad Murabahah.....	31
BAB III GAMBARAN UMUM PT. BPRS PNM BINAMA SEMARANG	
A. Sejarah dan Perkembangan PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.....	33
B. Visi dan Misi BPRS PNM BINAMA Semarang.....	35
C. Sturtur Organisasi dan Kepengurusan PT. BPRS PNM BINAMA Semarang	38

D. Sistem dan Produk-Produk di BPRS PNM BINAMA.....	43
E. Ruang Lingkup Pemasaran.....	45
F. Bidang Garap BPRS PNM BINAMA.....	45
G. Sasaran Yang Hendak Dicapai.....	46
H. Manajemen dan Personalia.....	47

**BAB IV PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH DI BPRS PNM BINAMA
TLOGOSARI SEMARANG**

A. Penerapan Pembiayaan Murabahah di BPRS PNM BINAMA Semarang.....	48
B. Perhitungan Pembiayaan Akad Murabahah di BPRS PNM BINAMA Semarang.....	59

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Bank syari'ah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan sya'riah. Dalam menjalankan usahanya bank syariah menggunakan pola jual beli yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya baik dalam produk pendanaan, pembiayaan maupun dalam produk lainnya.

Perkembangan industri keuangan syari'ah secara informal telah dimulai sebelum dikeluarkannya kerangka hukum formal sebagai landasan operasional perbankan syari'ah di Indonesia. Hal dimaksud berarti secara yudiris empiris telah diakui keberadaannya oleh warga masyarakat Islam Indonesia. Sebelum tahun 1992 tentang perbankan, telah didirikan badan usaha pembiayaan non bank yang telah menerapkan bagi hasil dalam kegiatan operasionalnya. Hal ini menunjukkan kebutuhan warga masyarakat tentang kehadiran instansi-instansi keuangan yang dapat memberikan jasa keuangan yang sesuai ajaran Islam.¹

Munculnya bank syariah, maka propagandanya dikatakan sebagai bank dalam melakukan pembiayaan atau bagi hasil. Hal ini dilakukan untuk membedakan bank syariah dan bank konvensional yang beroperasi dengan sistem bunga. Namun praktik bank syariah belum sepenuhnya menggunakan sistem bagi hasil. Dalam operasional bank syariah, dalam hal ini murabahah merupakan salah satu bentuk akad pembiayaan yang akad diberikan kepada nasabahnya.

Pemerintah telah mengusahakan berdirinya suatu lembaga perbankan yang sesuai dengan syari'ah dalam suatu peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Undang-undang dimaksud, secara implisit membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki dasar operasional bagi hasil yang secara rinci dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 72 tahun 1992 tentang Bank.

Salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah, murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang. Oleh karena itu periode 1992 sampai 1998 sudah berdiri bank umum syari'ah. Selanjutnya, pada tahun 1998, dikeluarkannya undang-undang nomor 10 tahun 1998 sebagai amandemen dari undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi keberadaan sistem perbankan syari'ah. Pada tahun 2008 dikeluarkan

¹Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 12

undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang bank Indonesia untuk dapat menjalankan tugasnya berdasarkan prinsip syari'ah.²

Pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan yang didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian ada karena kepercayaan. Hal ini berarti suatu lembaga keuangan akan memberikan pembiayaan kalau ia betul-betul yakin bahwa si penerima pembiayaan akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan dengan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan atau bagi hasil. Oleh krena itu, sebelum pihak bank mengeluarkan kredit terlebih dahulu calon peminjam memenuhi persyaratan sebagai prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan agar terjadi ketertiban dalam mendapatkan pembiayaan.³

PT. BPRS PNM Binama Semarang adalah suatu perusahaan atau lembaga yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat, salah satunya yang digunakan di PT. BPRS PNM Binama Semarang adalah menggunakan akad murabahah. Yaitu akad yang merupakan salah satu produk pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat. Seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UUPS). Pasal 19 UUPS menyebutkan bahwa salah satu akad pembiayaan yang ada dalam perbankan syariah adalah akad murabahah.

Sebagai lembaga yang membina usaha kecil dan menengah maka BPRS PNM BINAMA berupaya memacu mitranya untuk menabung. Tujuan konsep ini adalah agar perilaku para mitranya untuk menabung dengan akad-akad yang ada di BPRS PNM BINAMA tersebut, salah satunya akad murabahah. Hal itu agar para mitranya terhadap keuangan juga akan tercapai pula proses dana bergulir/ disebut juga dengan (*Revolving Fund*), proses dana bergulir adalah dana atau rekening yang tetap tersedia untuk membiayai operasi yang dilanjutkan organisasi tanpa batasan tahun fiskal, karena organisasi mengisi ulang dana dengan membayar uang yang digunakan dari rekening. Dana bergulir telah digunakan untuk mendukung operasi pemerintah dan non profit diantara para nasabah. Dengan cara tersebut kelangsungan pendanaan BPRS PNM BINAMA dapat terjalin dan saling tolong menolong antar mitra. Nasabah yang dananya masih menganggur agar dapat dimanfaatkan oleh mitra lain dengan media perantara BPRS PNM BINAMA. Dalam hal ini BPRS PNM BINAMA sebagai sarana untuk

²Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A, *Hukum Perbankan Syari'ah* hlm. 13

³Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A, *Hukum Perbankan Syari'ah*, hlm 46-47

menjembatani usaha-usaha kecil yang membutuhkan dana terhadap para pemilik dana yang pemilik dana yang belum dimanfaatkan.⁴

Selain itu bank indonesia juga mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor, 10/16/BPI/2008 tentang prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, juga menyebutkan murabahah adalah salah satu akad pembiayaan yang ada didalam perbankan syariah.⁵

Dalam pembiayaan berdasarkan akad murabahah, bank memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah walaupun tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah, antara lain bank dapat *review* dan meminta bukti-bukti dari laporan usaha berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan. Pembagian bagi hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam nisbah yang disepakati. Nisbah yang diepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak. Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad murabahah, pengembalian dana dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Pembiayaan atas dasar akad murabahah diberikan dalam bentuk uang atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan. Pengembalian pembiayaan atas dasar akad murabahah dilakukan dengan secara angsuran ataupun sekaligus pada periode akhir akad, sesuai dengan jangka waktu pembiayaan atas dasar akad murabahah. Dalam Undang-Undang tentang perbankan syariah telah merumuskan maksud dari “akad” yaitu kesepakatan tertulis antara bank syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah (pasal 1 angka 13).⁶

Didalam sebuah Bank telah menunjukkan peran yang penting dan berhasil sebagai lembaga keuangan dalam menjembatani para penabung dengan para investor. Tabungan dimaksud, akan bermanfaat bila diinvestasikan oleh bank kepada pengusaha yang membutuhkan dana. Sedang para penabung tidak mempunyai kemampuan untuk mengelola dana atau melakukan bisnis. Para penabung mempercayai sektor perbankan untuk melakukan fungsi yang bermanfaat kepada warga masyarakat pada umumnya dan khususnya warga masyarakat Islam yang membutuhkan dana.

Pada dasarnya akad murabahah berbeda dengan akad pembiayaan yang ada pada perbankan pada umumnya (perbankan konvensional). Perbankan konvensional pada umumnya menawarkan pembiayaan dengan menentukan suku bunga tertentu dan pengembalian modal yang telah digunakan mudharib dalam jangka waktu tertentu. Namun akad murabahah tidak menentukan suku bunga tertentu pada mudharib yang menggunakan pembiayaan murabahah, melainkan mewajibkan mudharib bagi hasil dari keuntungan yang diperoleh mudharib. Pembiayaan mudharabah pada dasarnya diperuntukkan untuk jenis usaha tertentu atau bisnis tertentu.

⁴Dokumentasi *Profil dan Brosur BPRS PNM BINAMA*

⁵Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 205

⁶ Lihat UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (pasal 1 angka 13)

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai ataupun secara mencicil.⁷

Untuk melakukan pembiayaan di BPRS PNM BINAMA Semarang, harus mengetahui 5 C dari nasabah. Terutama karakter pada nasabah yang tentunya sangat penting yaitu untuk dipertimbangkan oleh petugas bank sebelum memberikan pembiayaan berdasarkan murabahah. Penulis mencoba menyampaikan beberapa gambaran deskriptif tentang penerapan pembiayaan murabaha untuk mengidentifikasinya.

B. PEMBATASAN MASALAH

1. Bagaimana penerapan pembiayaan akad murabahah di BPRS PNM Binama Tlogosari Semarang?
2. Bagaimana perhitungan pembiayaan akad murabahah yang ada di BPRS PNM Binama Tlogosari Semarang?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dalam penelitian pembuatan tugas akhir ini ada beberapa tujuan yang ingin didapatkan antara lain:

1. Mengetahui mekanisme akad murabahah yang terdapat di PT BPRS PNM Binama.
2. Untuk mengetahui penerapannya di BPRS PNM Binama tentang akad murabahah.
3. Untuk memahami perhitungan pembiayaan akad murabahah yang diberikan pada nasabah
4. Untuk memahami masalah yang dihadapi BPRS PNM Binama dalam merealisasikan pembiayaan akad murabahah.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang dapat diambil oleh penulis dalam melakukan penelitian Tugas Akhir adalah:

1. Bagi Penulis:

Dapat menambah wawasan tentang konsep pembiayaan akad murabahah dan merupakan studi awal untuk melakukan penelitian pada PT BPRS Binama.

2. Bagi UIN:

Dalam penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi tambahan dalam menyusun karya-karya ilmiah yang dapat mengembangkan ilmu pengetahuan dalam lingkungan Universitas.

3. Bagi Perusahaan

⁷ Ascarya, Akad & Produk Bank Syariah, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 83

Dapat dijadikan bahan wawasan sebagai wadah dalam mengembangkan dan memajukan usaha dalam akad murabahah sesuai produk-produk syari'ah.

E. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan Tugas Akhir, penelitian yang diambil penulis yaitu menggunakan *Metode Deskriptif* yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian pada masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian berlangsung. Melalui penelitian deskriptif, penulis berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian. Dalam hal ini penulis akan mendeskripsikan dan mengamati secara langsung tentang Penerapan Akad Murabahah dan pembiayaan akad murabahah dapat mempengaruhi usaha nasabah di BPRS PNM Binama Semarang.⁸

Teknik pengumpulan data dalam Tugas Akhir, yang akan digunakan penulis adalah:

1. Pengumpulan data dengan *Observasi*

Observasi adalah pengumpulan data secara langsung atau pengamatan langsung dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.⁹ Dalam penelitian ini penulis mengamati secara langsung mengenai penerapan pembiayaan murabahah di PT. BPRS PNM Binama.

2. Pengumpulan data dengan *Wawancara*.

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dan merupakan pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Wawancara merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai.¹⁰ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan Support Pembiayaan BPRS PNM Binama Semarang guna dapat memperoleh data tentang Pembiayaan Akad Murabahah yang terdapat di BPRS PNM Binama Semarang.

3. Pengumpulan data dengan *Dokumentasi*.

Merupakan sejumlah besar dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Sebagian besar data yang tersedia yaitu berbentuk surat, catatan harian, artefak, laporan. Sifat utama data ini tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga member peluang kepada peneliti yang pernah terjadi di waktu silam. Dalam hal ini penulis mengumpulkan arsip-arsip yang ada di BPRS PNM Binama, khususnya data yang berkenaan tentang Tugas Akhir yang sedang penulis kerjakan.¹¹

4. Sumber Data

a. Data Primer

⁸ Dr. Juliansyah Noor, *Metode Penelitian*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011, hlm 34-35

⁹ Moh. Nazir, Ph. D, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cet. Ke-3, 1988, hlm. 212

¹⁰ Dr. Juliansyah Noor, *Metode Penelitian*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011 hlm 138

¹¹ Dr. Juliansyah Noor, *Metode Penelitian*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011, hal 141

Adalah data yang didapatkan dari sumber pertama baik individu maupun perorangan melalui wawancara atau hasil informasi yang didapatkan. Kegiatan ini dilakukan secara langsung terhadap narasumber dari PT. BPRS PNM BINAMA untuk mengetahui informasi tentang penerapan pembiayaan akad murabahah.

b. Data Sekunder

Merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpulan data primer, data ini tertentu. Data yang diperoleh dengan menggunakan metode dokumentasi. Dalam data sekunder ini terdapat gambaran umum perusahaan antara lain sejarah, lokasi, usaha, dan struktur organisasi serta persoalan yang dihadapi oleh BPRS PNM BINAMA.

5. Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai upaya untuk mengolah data menjadikannya informasi sehingga karakteristik atau sifat-sifat data tersebut dapat dengan mudah dipahami dan bermanfaat untuk menjawab masalah-masalah yang dirumuskan. Dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yaitu untuk mengetahui data yang diperoleh variabel dengan tujuan untuk pengujian hipotesis yaitu menguji kecocokan antara teori dan fakta empiris.¹²

Data yang diperoleh dari penelitian tersebut kemudian penulis menganalisis dengan penerapan pembiayaan akad murabahah pada nasabah di BPRS PNM BINAMA.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan Tugas Akhir, penulis menyusun dengan perincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Didalam bagian ini, penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, tujuan dan manfaat, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II PEMBAHASAN MASALAH

Didalam pembahasan penulis membahas tentang Bagaimana menerapkan sistem pembiayaan akad murabahah di BPRS PNM Binama Tlogosari Semarang dan Apakah pembiayaan akad murabahah di BPRS PNM BINAMA dapat mempengaruhi usaha nasabah.

BAB III GAMBARAN UMUM

Yaitu berisi gambaran umum tentang BPRS PNM Binama Semarang, visi dan misi, struktur organisasi, sistem dan produk, ruang lingkup pemasaran, bidang garap pada BPRS PNM BINAMA Semarang.

¹² Dr. Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm 47

BAB IV HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang alur pembiayaan akad murabahah, permasalahan dan menganalisis perhitungan mengenai pembiayaan akad murabahah yang ada di BPRS PNM BINAMA.

BAB VI PENUTUP

Merupakan bab terakhir di dalamnya terdapat berisi tentang kesimpulan saran dan penutup.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH

A. PENGERTIAN AKAD MURABAHAH

Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad murabahah, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa akad pembiayaan barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Sedangkan menurut Sudarsono, pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *Murabahah* penjual menyebutkan harga pembelian barang pada pembeli. Kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *Murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu kepada pemasok, dan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di *mark up*.¹

Dalam pembiayaan akad murabahah, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruhnya harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya. Pembiayaan akad murabahah, bank dapat memberikan potongan/diskon (*muqosah*) dengan besar yang wajar tanpa diperjanjikan dimuka. Dalam praktik, potongan tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi utang murabahah lebih awal daripada jangka waktu akad pembiayaan.

Dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah antara lain menegaskan bahwa jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesenannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak akad sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad murabahah tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku.²

Rukun dan Syarat Murabahah

1. Pelaku

Pelaku harus cakap/mengetahui hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan)

2. Objek jual beli harus memenuhi :

¹Hari Sudarsono *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), 47.

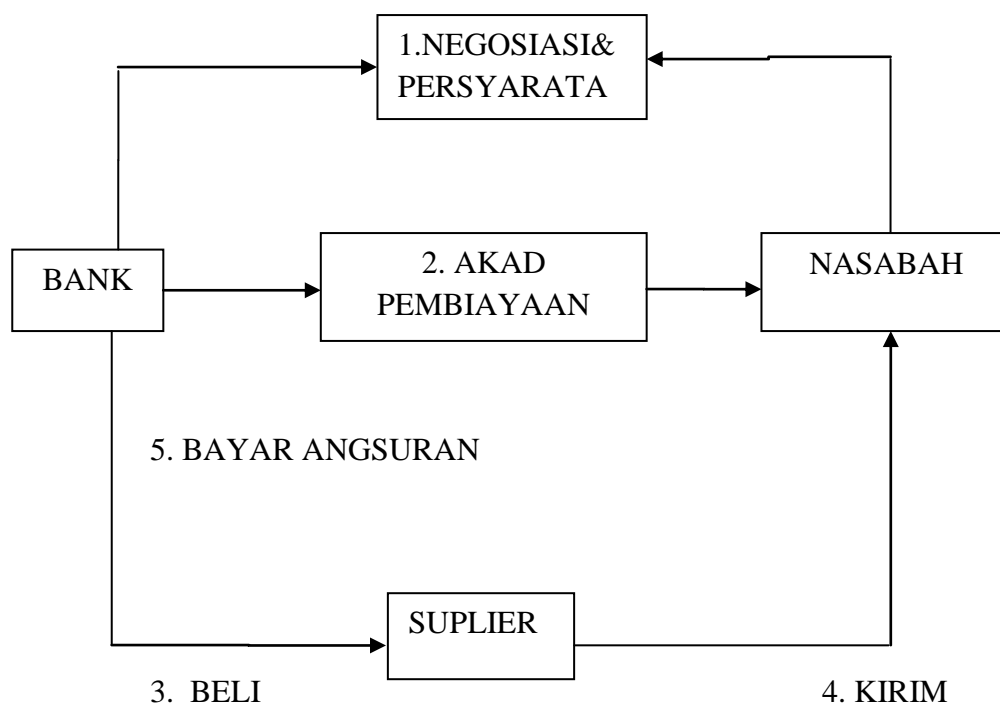
² Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal 200-201

- a) Barang yang diperjual belikan harus barang halal
- b) Barang yang diperjual belikan harus harus dapat diambil manfaatnya atau mempunyai nilai, dan merupakan bukan barang-barang yang dilarang diperjual belikan
- c) Barang tersebut dimiliki penjual
- d) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan
- e) Barang harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli, sehingga tidak ada Gharar (ketidakpastian)
- f) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas
- g) Harga barang tersebut jelas

3. Ijab Qabul

Pernyataan saling redha atau rela diantara pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah, maka kepemilikannya pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjual belikan menjadi halal.³

Bagan Pembiayaan Akad Murabahah⁴



Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli murabahah KPP (Kepada Pemesan Pembelian) ini terdiri dari :

1. Ada pihak yang terkait yaitu :
 - a. Pemesan (nasabah)
 - b. Penjual barang

³ Kautsar Riza Salman, Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah, (Jakarta : Kembangan) hlm 148

⁴Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT GramediaPustaka Utama, 2012) hal 205

- c. Lembaga keuangan
- 2. Ada dua akad transaksi yaitu :
 - a. Akad dari penjual barang kepada lembaga keuangan
 - b. Akad dari lembaga keuangan kepada pemesan
- 3. Ada tiga janji yaitu :
 - a. Janji dari lembaga keuangan untuk membeli barang
 - b. Janji mengikat dari lembaga keuangan untuk membeli barang untuk nasabah
 - c. Janji mengikat dari pemohon (nasabah) untuk membeli barang tersebut dari lembaga keuangan.

Dalam konteks pelaksanaannya di bank syariah, maka nasabah (*customer*) sebagai pemesan barang kepada pihak bank, bank sebagai pembeli dan membayarnya kepada pihak *supplier*, kemudian pihak bank menyerahkan barang pesanan nasabah dengan tingkat margin yang telah disepakati ketika akad, lalu nasabah membayar harga barang kepada pihak bank secara tunai atau pun kredit/ cicilan. Dalam kontrak murabahah, penjual harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Kontrak murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan.

Landasan hukum syariah yang dapat dijadikan rujukan pembiayaan akad *Murabahah*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesama dengan cara yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.

وَأَحَلُّهُ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”⁵

Jenis-Jenis Murabahah

1. Murabahah Berdsarkan Pesanan⁶

Murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah yang bersifat mengikat

⁵Fatwa DSN No. : 04/DSN MUI/IV/2000

⁶Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 12

berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesanan. Adapun murabahah yang bersifat tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat, maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

2. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat tidak mengikat. Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.⁷

B. KETENTUAN-KETENTUAN MURABAHAH

Sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan tentang murabahah yaitu :

1. Ketentuan Umum Dalam Bank

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya
- d. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang
- e. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitannya ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
- f. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan kerusakan akad tersebut, pihak dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.

2. Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, nasabah harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerimanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

3. Jaminan Dalam Murabahah

- a. Jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

⁷ Sri Nurhayati Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, hal 182

4. Hutang Dalam Murabahah

- a. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, maka nasabah tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- c. Jika penjualan tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.⁸

C. MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN

Dalam himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad yang mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada. Didalam islam, jual beli sebagai sarana untuk tolong-menolong antara sesama umat manusia.

Harga dan Keuntungan

- d. Bank menjual harga barang sesuai dengan harga pokok yang dibeli dari pemasok ditambah dengan keuntungannya yang disepakati bersama.
- e. Selama akad belum berakhir, maka harga jual beli tidak boleh berubah
- f. System pembayaran dan jangka waktunya yang disepakati bersama.⁹

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (Pembayaran Tangguh). Dalam akad murabahah diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda. Namun penjual dan pembeli harus memilih mana yang disepakati dalam akad tersebut. Penjualan dapat meminta uang muka pembelian kepada pembeli sebagai bukti keseriusannya ingin membeli barang tersebut..uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah jika akad murabahah disepakati. Namun apabila penjualan telah membeli barang dan pembeli membatalkannya, uang muka ini dapat digunakan untuk menutupi kerugian si penjual akibat dibatalkannya pesanan tersebut.

Apabila akad penjualan secara tangguh dan pembeli dapat melunasinya secara tepat waktu atau bahkan ia melakukan pelunasan lebih cepat dari periode yang telah ditetapkan, maka penjual boleh memberikan potongan. Namun demikian, besarnya potongan tidak boleh diperjanjikan diawal akad.Dalam hal ini untuk menghindari adanya unsure riba.

Apabila pembeli tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan waktu yang ditetapkan, penjual tidak diperbolehkan mengenakan denda atas keterlambatan pada pembeli karena kelebihan pembayaran atas suatu utang sama dengan riba. Pengecualian berlaku, apabila pembeli tersebut tidak membayar bukan karena mengalami kesulitan

⁸ Muhammad, Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm 104-105

⁹ Yayasan Pendidikan Pengembangan dan Perbankan di LKS hal 43-44

keuangan, tapi karena lalai dalam kasus seperti ini, mengenakan denda diperbolehkan. Namun denda ini pun tidak boleh diakui sebagai pendapatan penjual tapi harus digunakan untuk dana kebajikan yang akan disalurkan pada orang yang membutuhkan. Tujuan diadakannya denda adalah sebagai hukuman / sanksi bagi orang yang lalai, agar ia lebih disiplin dalam menunaikan kewajiban membayar utangnya.¹⁰

D. PENGERTIAN DAN JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

Berdasarkan peraturan UU No. 21 Tahun 2008 bahwa Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihanyang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang menjawabkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dari pengertian tersebut, dapat dilihat bahwa pemberian pembiayaan melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak pemberi pembiayaan serta pihak penerima pembiayaan.

Dalam arti luas pembiayaan yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.¹¹

Adapun jenis-jenis dalam pembiayaan

1. Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

a. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memberikan modal usaha seperti antara lain pembelian bahan baku atau barang yang akan diperdagangkan.

b. Pembiayaan Inventaris

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk modal usaha pembelian sarana alat produksi dan atau pembelian barang modal berupa aktiva tetap/ inventaris.

c. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian suatu barang yang digunakan untuk kepentingan perseorangan (pribadi)

2. Berdasarkan cara Pembayaran/ Angsuran Bagi Hasil

a. Pembiayaan Dengan Cara Angsuran Pokok dan Bagi Hasil Periodik

Pebiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil periodic adalah angsuran untuk jenis pokok dan bagi hasil dibayar/ diangsur tiap periodic yang telah ditentukan misalnya bulanan

b. Pembiayaan Dengan Bagi Hasil Angsuran Pokok Periodik dan Akhir

¹⁰ Sri Nurhayati Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, hal 176

¹¹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 1.

Pembiayaan dengan bagi hasil angsuran pokok periodik dan akhir adalah untuk bagi hasil dibayar/ diangsur tiap periodik, sedangkan pokok yang dibayar sepenuhnya pada saat akhir jangka waktu angsuran

c. Pembiayaan Dengan Angsuran Pokok dan Bagi Hasil Akhir

Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil akhir adalah untuk pokok dan bagi hasil dibayar pada saat akhir jangka waktu pembayaran, dengan catatan jangka waktu maksimal satu bulan.

3. Berdasarkan Jangka Waktu Pemberiannya

- a. Pembiayaan dengan jangka waktu pendek umumnya dibawah 1 tahun
- b. Pembiayaan dengan jangka waktu menengah umumnya sama dengan 1 tahun
- c. Pembiayaan dengan jangka waktu panjang, umumnya diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun
- d. Pembiayaan dengan jangka waktu diatas tiga tahun dalam kasus yang tertentu seperti untuk pembiayaan investasi perumahan, atau penyelamatan pembiayaan

E. FUNGSI DAN UNSUR-UNSUR PEMBIAYAAN

Dalam menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman. Hal ini fungsi dalam pembiayaan diantaranya:

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan system bagi hasil yang tidak memberatkan *debitur*.
2. Membantu kaum dhu'afa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional.
3. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk nasabah yang dilakukan.

Didalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu yaitu :

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi suatu pembiayaan berani dikururkan. Oleh karena itu, sebelum melakukan pembiayaan harus dilakukan penyelidikan tentang kondisi pemohon pembiayaan untuk menilai kesanggupan dan etika nasabah.

2. Kesepakatan

Dalam hal ini kesepakatan antara si pemohon dan pihak bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

3. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati kedua belah

pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

4. Resiko

Akibat adanya jangka waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya.

5. Balas Jasa

Dalam bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya dengan bagi hasil yang telah disepakati.¹²

F. PERSIAPAN PEMBIAYAAN

Persiapan pembiayaan ini merupakan kegiatan tahap awal, yaitu pengumpulan informasi dalam proses pemberian pembiayaan. Tahap ini cukup penting artinya, terutama terhadap calon debitur yang baru pertama kali mengajukan pembiayaan ke bank syariah yang bersangkutan. Dalam hal ini bank akan mengumpulkan informasi-informasi tentang calon debitur, baik dengan jalan wawancara atau meminta bahan-bahan tertulis secara langsung kepada yang bersangkutan maupun dari sumber intern bank itu atau yang berasal dari sumber lain. Informasi tersebut berkisar tentang keadaan usaha calon debitur, yang menyangkut sector usaha, besarnya usaha, besarnya pembiayaan yang diminta serta tujuan penggunaannya, peralatan yang dimiliki, lokasi usaha, jaminan serta surat-suratnya, dan sebagainya.¹³

Dalam menganalisis atau menilai permohonan pembiayaan dibahas berbagai aspek yang menyangkut keadaan usaha calon debitur. Pembahasan ini pada dasarnya untuk meneliti apakah usaha permohonan pembiayaan memenuhi prinsip-prinsip 5 C atau tidak. Analisis atau penilaian permohonan tersebut.

Aspek aspek yang dinilai oleh analisis pembiayaan pada tahap ini antara lain sebagai berikut:

1. Aspek Manajemen
2. Aspek Organisasi
3. Aspek Pemasaran
4. Aspek Teknis
5. Aspek Keuangan
6. Aspek Hukum/Yudiris
7. Aspek Sosial Ekonomi
8. Program Promosi
9. Kontrak Penjualan
10. Lokasi Usaha¹⁴

¹²Khairul Umam, S.IP., M.Ag, *Manajemen Pemasaran Syariah*, (Bandung : Pustaka Setia), hlm 189

¹³ Khaerul Umam, S.IP., M.Ag., *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Pustaka Setia) hlm 222

¹⁴Khairul Umam, S.IP., M.Ag, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung : Pustaka Setia), hlm 231-232

Alur Pembiayaan Murabahah

1. Tahap pertama, dimulai dari mengajukan pembelian barang-barang oleh nasabah. Pada saat itu, nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran perbulan.
2. Tahap kedua, bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayarkan pembiayaan murabahah. Apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad murabahah.
3. Tahap ketiga, setelah akad disepakati pada murabahah dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada supplier. Akan tetapi, pada murabahah tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah, karena memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada supplier dalam murabahah dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank.

Dalam permohonan pembiayaan nasabah debitur mengajukan secara tertulis yang juga dilengkapi dengan kelengkapan-kelengkapan yang diperlukan seperti surat-surat yang berhubungan dengan jaminan kepada pihak bank.

Dalam bank proses pembiayaan memiliki tahapan-tahapan yang harus dipenuhi oleh nasabah, yaitu :

1. Permohonan Pembiayaan

Tahap awal dari proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan yang dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank. Namun dalam hal ini permohonan bisa dilakukan secara lisan terlebih dahulu, kemudian ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis. Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang membutuhkan dana, namun pada perkembangannya inisiatif tersebut dapat muncul dari *officer* bank yang mampu menangkap peluang tertentu. Apabila permohonan dapat ditindak lanjuti maka proses dapat diteruskan pada pengumpulan data dan investigasi.

2. Pengumpulan data dan investigasi

Data yang dibutuhkan oleh *officer* bank didasari pada kebutuhan pembiayaan. Untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya. Sedangkan untuk pembiayaan produktif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan usaha nasabah untuk melunasi pembiayaan.

Data yang diperlukan antara lain :

a. Calon Nasabah

1. Legalitas usaha
2. Kartu identitas calon nasabah (KTP)
3. Kartu keluarga dan Surat Nikah
4. Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
5. Past performance 1 tahun terakhir
6. Business Plan

7. Data objek pembiayaan
 8. Data jaminan
- b. Calon nasabah adalah badan hukum
1. Akta pendirian usaha yang sesuai dengan ketentuan pemerintah
 2. Legalitas usaha
 3. Identitas pengurus
 4. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
 5. Past performance 1 tahun terakhir
 6. Business plan
 7. Data objek pembiayaan
 8. Data jaminan

Untuk mendukung kebenaran data yang diperoleh, officer bank dapat melakukan investigasi antara lain melakukan kunjungan langsung kelapangan.¹⁵

G. ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH

Analisis pembiayaan atau penilaian yang dilakukan oleh *account officer* dari suatu lembaga keuangan yang level jabatannya sebagai level bagian atau bahkan *commite* (tim) yang ditugaskan menganalisis permohonan pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dana aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan *customer* sebagai penerima dan pemakaipembiayaan. Untuk mewujudkan hal tersebut, perlu dilakukan persiapan pembiayaan, yaitu dengan mengumpulkan informasi dan data untuk bahan analisis. Kualitas hasil analisis bergantung pada kualitas SDM, data yang diperoleh dan teknik analisis.

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan. Proses yang dilakukan oleh pelaksana pembiayaan ini adalah:

- a. Menilai kelayakan usaha calon peminjam,
- b. Menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan,
- c. Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak

Tujuan utama analisis permohonan pembiayaan adalah memperoleh keyakinan apakah customer mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun bagi hasil, sesuai kesepakatan dengan bank. Dalam pemberian pembiayaan kepada customer, ada resiko yang dihadapi, yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan kepada customer. Oleh karena itu, keadaan dan perkembangan customer harus diikuti secara terus-menerus mulai saat pembiayaan diberikan sampai pembiayaan lunas.

Untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan *customer*, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi, yang dikenal dengan prinsip 5 C yaitu :

¹⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, hlm 144

1. *Character*

Yaitu keadaan waktu atau sifat customer, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Hal ini mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemampuan customer untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif.

2. *Capital*

Merupakan jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki dalam persahaan, semakin tinggi kesungguhan calon *mudharib* menjalankan usahanya bank akan merasa lebih yakin memperikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat agar tidak mudah mendapat goncangan dari luar. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

Dalam praktiknya, kemampuan *capital* ini di manifestasi kan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *Self Financial*, yang jumlahnya harus besar daripada pembiayaan yang diminta kepada bank. Besar kecilnya *capital* ini dapat dilihat dari neraca perusahaan, yang komponen *owner equity* laba yang ditahan dan lain-lain.

3. *Capacity*

Adalah kemampuan yang dimiliki calon *mudharib* dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Dalam hal ini adalah untuk mengetahui atau mengukur sampai sejauh mana calon *mudharib* mampu mampu mengembalikan atau melinasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil yang diperoleh.

4. *Collateral*

Yaitu barang yang diserahkan *mudharib* sebagai agunan/jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Collateral harus dinilai untuk mengetahui sejauh mana risiko *financial mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

Pada hakikatnya, bentuk collateral tidak hanya berbentuk kebendaan, tetapi juga tidak terwujud, seperti jaminan pribadi, (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comport*, rekomendasi dan *analisis*.

5. *Condition of Economy*

Adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon *mudharib*.¹⁶

Kondisi ekonomi yang perlu disoroti yaitu :

- a. Pemasaran kebutuhan
- b. Daya beli masyarakat
- c. Luas pasar

¹⁶Khaerul Umam, S.IP., M.Ag., *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia) hlm 234-238

- d. Perubahan mode
- e. Bentuk persaingan
- f. Peranan barang substansi
- g. Teknis produksi
- h. Perkembangan teknologi

H. KEPUTUSAN PEMBIAYAAN

Atas dasar laporan hasil analisis pembiayaan, pihak pemutus pembiayaan, yaitu pejabat-pejabat yang mempunyai wewenang memberikan pembiayaan, dapat memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk dikabulkan atau tidak. Dalam hal ini tidak *feasible*, permohonan tersebut harus segera ditolak. Isi surat penolakan tersebut biasanya bernada diplomatis, tetapi cukup jelas.

Apabila permohonan tersebut layak untuk dikabulkan, maka segera pula dituangkan dalam Surat Keputusan Pembiayaan yang biasanya disertai persyaratan tertentu. Surat Keputusan Pembiayaan pada umumnya berisi antara lain:

1. Nama dan alamat perusahaan,
2. Nama dan alamat pimpinan
3. Jenis pembiayaan
4. Tujuan penggunaannya
5. Jangka waktu
6. Cara penarikan
7. Cara pengambilan
8. Tingkat bagi hasil
9. Masa tenggang
10. Jaminan yang diberikan serta nilainya
11. Pengikat jaminan
12. Syarat-syarat lain

Diakhiri dengan tanda tangan dan nama jelas. Pemutusan pembiayaan harus lengkap dengan tempat dan tanggal penandatanganan.¹⁷

I. ASPEK TEKNIS PEMBIAYAAN MURABAHAH

Dengan prinsip pembiayaan akad murabahah, bank akan membeli barang atau jasa lalu menjualnya kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan. Bank memberikan tangguh bayar kepada nasabah selama 30 hari, 60 hari, dan 90 hari atau jangka waktu yang telah disepakati bersama.¹⁸

Adapun aspek teknis pembiayaan murabahah antara lain :

1. Outring Purchase

¹⁷Khaerul Umam, S.IP., M.Ag., *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia) hlm 239

¹⁸Kasmir, SE, MM, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Baru*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 154

- a. Bank menunjuk nasabahnya sebagai agen pembelian barang yang dimaksud atas nama bank, dan bank membayar karga barang. Pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi *Invance, Draft Bill, Confimend Delivery Order*, atau dokumen-dokumen sejenis. Bank harus memastikan bahwa *Draft Bill* tidak boleh kadaluarsa (biasanya tidak lebih dari 14 hari setelah tanggal tertulis) dan Pembiayaan ganda (*Double Financing*) harus dihadiri.
 - b. Bank selanjutnya menjual barang kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, bersama yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan.
 - c. Pada saat murabahah note jatuh tempo, nasabah membayar bank dengan menerbitkan rekening korannya pada bank yang bersangkutan atau kliring cek atau *Draft*.
2. Penjualan Barang dan Jasa
 - a. Pembayaran dilakukan dengan tangguh dalam tempo 30 hari, 60 hari, 90 hari atau jangka waktu lain yang telah disepakati bersama.
 - b. Nasabah melunasi pembayaran kepada bank pada saat jatuh tempo.
 3. Pembiayaan kontrak murabahah
 - a. Nasabah menyiapkan rincian biaya dari kontrak yang telah diberikan kepadanya, termasuk bahan mentah, tenaga kerja, dan *overhand*.
 - b. Bank dapat menggunakan, mengawasi atau menggunakan pihak ketiga, yaitu konsultan atau professional untuk mengawasi pekerjaan nasabah dengan persetujuan nasabah.
 - c. Pada saat selesainya kontrak, bank menjual pada nasabah dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga beli ditambah margin keuntungan bank.
 - d. Hasil kepada nasabah.¹⁹

J. BENTUK PERJANJIAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH

Perjanjian pembiayaan dapat dibuat dalam dalam bentuk *akta dibawah tangan* maupu dibuat secara *notaril*. Perjanjian pembiayaan yang dibuat secara *notaril* merupakan suatu akta otentik. Asli akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaries dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan Notaris disebut *minuut*. Pembuatan *minuut* dikecualikan terhadap pembuatan akta antara lain bukti diri, akta kuasa, persetujuan pencoretan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).²⁰

Contoh Akad Pembiayaan Murabahah

Perjanjian Murabahah

No: PB.....

Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad perjanjianitu”

(Q.S. Al-Maidah: 1)

PASAL 1

¹⁹ Muhammad, 2000. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*. Yogyakarta : UII Press. Hlm. 26

²⁰Prof. Dr. H. Faturrahman Djamil, M.A., *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta) Sinar Grafika, hal 27

TRANSAKSI JUAL BELI

1. BANK dan NASABAH sepakat untuk melaksanakan transaksi pembelian..... (selanjutnya disebut barang).
2. Pihak bank member kuasa/mewakikan sepenuhnya kepada NASABAH untuk membeli barang dsb. Sesuai dengan tujuan pembiayaan atau kebutuhan NASABAH
3. Pembelian barang tersebut dari dealer/took/supplier yang telah dipilih dan ditunjuk oleh NASABAH dan atua BANK dengan harga beli Barang tersebut pada saat yang sama telah dijual oleh BANK kepada NASABAH dengan harga jual dan untuk pembayaran pembayaran secara angsuran/bulan. Sehubungan dengan transaksi jual beli ini NASABAH dengan ini menyatakan secara sah berhutang kepada BANK sejumlah.....(selanjutnya disebut hutang)
4. Hutang tersebut akan dibayar oleh NASABAH berdasarkan jadwal angsuran terlampir selama jangka waktu Bulan terhitung sejak tanggal.... Hingga tanggal.... Harus sudah lunas.
5. Selama pembayaran kembali/pelunasan hutang oleh NASABAH kepada BANK dilaksanakan melalui rekening NASABAH yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK dan dengan ini NASABAH member kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna pembayaran kembali hutang dan biaya-biaya lainnya.

PASAL 2

BIAYA ADMINISTRASI

1. NASABAH diwajibkan membayar administrasi secara tunai sebesar (terbilang)
2. Dalam hal diperlukan jasa-jasa notaries, asuransi dan atau jasa-jasa lainnya sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian inin maka dengan segala ongkos dan atau biaya tersebut ditanggung oleh NASABAH
3. Semua bukti yang dikeluarkan oleh BANK atau kuasanya merupakan bukti yang sudah diakui oleh NASABAH

PASAL 3

JAMINAN

Untuk menjamin pembayaran kembali hutang NASABAH kepada BANK, maka dengan ini NASABAH menjaminkan

.....
.....

PASAL 4

CARA PEMBAYARAN

Pembayaran angsuran bisa dilakukan dengan cara :

1. Setoran Tunai
2. Debet rekening nasabah atas nama dengan No. Rek... yang dikuasakan pada BANK setiap bulannya

PASAL 5

PERISTIWA CIDERA JANJI

Apabila terjadi hal-hal dibawah ini (Setiap kejadian demikian sebelumnya dan sesudahnya ini masing-masing secara tersendiri atau secara bersama-sama disebut sebagai Peristiwa Cidera Janji”)

1. Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajibannya, menurut perjanjian ini tepat pada waktunya dalam hal lewat waktunya telah member bukti bahwa NASABAH telah melalaikan kewajiban. Untuk hal ini BANK dan NASABAH sepakat untuk menyampingkan pasal 1238 Kitab Undang- Undanh Hukum Perdata
2. Apabila terjadi suatu janji, pernyataan, jaminan atau kesepakatan NASABAH, menurut perjanjian ini ternyata tidak benar, tidak tepat atau menyesatkan
3. Apabila NASABAH mengajukan permohonan resmi Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit
4. Terhadapnya dilancarkan suatu tindakan apabila didalam waktu 60 hari takwim tidak dicabut akan menjurus kepada suatu pernyataan pailit dari NASABAH
5. Apabila atas barang-barang milik NASABAH dan atau penjamin baik sebagian ataupun seluruhnya dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi
6. Apabila kekayaan NASABAH serta nilai barang-barang dan yang lain-lian yang menjadi tanggungan nanti menurut penilaian BANK menjadi berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup baik bagi NASABAH

Maka seluruh hutang tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban NASABAH harus dibayar kepada BANK secara seketika dan sekaligus dan BANK dapat mengambil tindakan apapun yang dianggapnya perlu sehubungan dengan perjanjian ini, untuk menjamin pelunasan hutang kembali.

PASAL 6

HUKUM YANG MENGATUR

Perjanjian ini diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan ketentuan Hukum Indonesia

PASAL 7

ARBITRASI

Apabila terjadi sengketa antara para pihak, dan tidak terselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama

PASAL 8

KETENTUAN TAMBAHAN

Hal-hal yang lain belum cukup diatur dalam perjanjian ini, akan diatur berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak kedalam surat/akta yang merupakan satu kesatuan dalam perjanjian ini.²¹

PT.

NASABAH

Materai

.....

Wakalah

Wakalah yaitu surat pemberian kuasa dari pihak bank kepada nasabah. Dalam makalah menerangkan bahwa nasabah dan atas nama bank melakukan pembelian barang yang telah disepakati dan tertulis di dalam perjanjian Al-Murabahah, bahwa pembelian barang dari toko dan supplier yang telah ditunjuk oleh nasabah dan atau bank, dan bank memberikan kuasa (surat kuasa/wakalah) kepada nasabah bank. Setelah bank memberikan surat kuasa, bahwa intinya bank telah setuju menjual barang tersebut kepada nasabah yang akan digunakan untuk keperluan nasabah, serta mendatangi kwitansi pembelian maupun penerimaan barang-barang tersebut.

K. BATAS-BATAS PEMBERIAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH

Dalam menyalurkan pembiayaan BPRS akan memperhatikan batas-batas pemberian pemberian pembiayaan. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah ketentuan *financing deposit ratio* yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia. Penentuan batas penyaluran pembiayaan suatu bank sebagaimana yang diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah untuk peminjam dari pihak tidak terkait batas maksimum pemberian pembiayaannya adalah 30% dari modal bank sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia.

Dan untuk pihak terkait, dalam hal ini yang dimaksudkan adalah pemegang saham yang memiliki 10 % atau lebih dari modal disetor bank, anggota dewan komisaris, anggota direksi, keluarga dari persero perorangan komisaris, dan direksi, pejabat bank lainnya, serta perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak tersebut, batas maksimum pemberian pembiayaannya 20% dari modal bank sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank Indonesia.²²

Disamping memperhatikan kebijakan otoritas meneter dalam menentukan batas maksimum pemberian pembiayaan (BMPP), bank juga memperhatikan kebijakan internal bank dalam memberikan pembiayaan. Hal ini berkaitan dengan masalah kecepatan

²¹Prof. Dr. H. Faturrahman Djamil, M.A., *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta) Sinar Grafika, hal 31-39

²² UU Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Bank Indonesia.

pengambil keputusan. Pada prinsipnya yang memiliki kewenangan memutuskan suatu permohonan pembiayaan adalah pejabat.

Hal yang juga diperhatikan bank dalam menentukan batas maksimum pemberian pembiayaan adalah operasional. Dalam tataran operasional, secara umum dalam kondisi normal, besaran/totalitas pembiayaan sangat tergantung pada besaran dana yang tersedia, baik yang berasal dari pemilik berupa modal (sendiri, termasuk cadangan) serta dana dari masyarakat luas-Dana Pihak Ketiga. Jelasnya, semakin besar funding suatu bank, akan meningkat potensi bank yang bersangkutan dalam penyediaan pembiayaan. Dalam kondisi yang situasional, besarnya porsi pembiayaan dipengaruhi oleh alokasi dana untuk itu, yang diantaranya bank juga mempertimbangkan penyaluran ke sektor lain yang lebih menguntungkan dibanding pembiayaan, dapat memberikan hasil yang lebih banyak/baik.²³

²³ Veithal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), hlm. 782.

BAB III

GAMBARAN UMUM

PT. BPR SYARIAH PNM BINAMA SEMARANG

A. SEJARAH UMUM DAN PERKEMBANGAN PT. BPRS PNM BINAMA SEMARANG

Kota Semarang sebagai Ibukota Propinsi adalah kota yang mempunyai potensial ekonomi cukup besar segala faktor usaha terdapat di kota ini mulai dari munafaktur, produksi, perdagangan, dan jasa. Dibeberapa kota wilayah kota Semarang, seperti Mijen dan gunung pati berpotensi pertanian dan peternakan. Sementara itu dipesisirnya juga berpotensi perikanan.

Penduduk kota Semarang yang mayoritas beragama islam (terutama masyarakat menengah kebawah), mereka ini sebagai pelaku usaha ekonomi menengah kebawah. Untuk mengembangkan ekonomi menengah kebawah, dbutuhkan lembaga keuangan yang berbentuk BPRS. Karena dengan BPRS akan memberikan kontribusi yang positif bagi hadirnya pengembangan usaha ekonomi, khususnya bagi ekonomi muslim menengah kebawah.

PT. BPRS PNM Binama sendiri didirikan atas perkasa para tokoh masyarakat dan berusaha mislim disekitar Semarang. Gagasan tersebut tumbuh karena mengingat belum banyaknya lembaga Bank Pembiayaan Rakyat Syariah diwilayah kota Semarang. Sehingga kondisi ini menyebabkan banyak masyarakat muslim, khususnya pengusaha menengah kebawah belum bisa terjangkau oleh layanan perbankan syari'ah. Dan BPRS PNM Binama memberikan kontribusi yang positif bagi hadirnya pengembangan ekonomi golongan menengah kebawah.

Pada Undang-undang Perbankan no. 10tahun 1998 adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syari'ah. Sepanjang menyangkut ketentuan-ketentuan mengenai BPR yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip diatur dalam UU itu telah memperoleh peraturan pelaksanaan berupa surat Direksi Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah tanggal 19 Mei 1999¹.

Perijinan dari Bank Indonesia sendiri diberikan kepada BPRS PNM Binama melalui Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 08/51/KEP.GBI/2006 tanggal 5 Juli 2006 dan pada tanggal 8 Agustus 2006 bertepatan pada 14 Rajab 1427 H. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah PNM Binama mulai beropersi dengan modal disetor sebesar Rp. 1.000.000.000,00. BPRS PNM Binama awal mula tahun 2006 beroperasi di Jalan Tlogosari Raya 1 Ruko Anda Kav.3 satu gedung dengan KJKS (Koperasi Jasa Keuangan Syariah) Binama yang sudah lebih dahulu beroperasi. KJKS Binama dan BPRS PNM Binama adalah satu group perusahaan yang mempunyai sistem komputerisasi yang sama. Karena BPRS PNM Binama semakin lama semakin berkembang, pada tahun 2009 kantor

¹ Dokumentasi Profil BPRS PNM Binama Semarang

operasi pindah ke Jalan Soekarno Hatta No. 9, dan sekarang BPRS PNM Binama sudah mempunyai 3 kantor pelayanan di Semarang.

Kantor Pelayanan

Kantor Pusat

Jalan Arteri Soekarno Hatta No.9 Semarang, Telp/Fax 024-76729706, 024-76729707.

Email : pnmbinama@gmail.com

Kantor Kas

1. Ruko Jatisari Indah Blok C No. 9 Mijen-Semarang, Telp/Fax 024-76672407
2. Jalan Ngesrep Timur V No. 110 Tembalang-Semarang Telp/Fax 024-7466355

Berawal dari latar belakang itulah PT. BPRS PNM BINAMA didirikan diprakarsai oleh tokoh masyarakat dan pengusaha muslim. Legalitas badan usaha BPRS PNM BINAMA adalah sebagai berikut:

1. Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 8/51/KEP.GBI/ 2006 tanggal 5 Juli 2006.
2. Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 45, tanggal 27 Maret 2006.
3. Pengesahan Akta Pendirian PT. dari Menteri Hukum dan HAM tanggal 3 April 2006.
4. Ijin Usaha dari Bank Indonesia no. 8/51/KEP.GBI/2006, tanggal 12 Juli 2006.
5. Tanda Daftar Pengusaha Perseroan Terbatas no. 11.10.1.65.05684.
6. NPWP : 02.774.716.1-518.00.

Perubahan Modal Dasar PT. BPRS PNM BINAMA Semarang²

NO	TAHUN	NOMOR SK	LAMPIRAN	MODAL
1	Akta No: 45 Tanggal 27 Maret 2006	SK MENHUMKAM RI NO. C-09512 HT. 01.01.TH.2006	-	1.000.000.000
2	Akta No: 1 Tanggal 2 Maret 2011	SK MENHUMKAM RI NO. AHU- 15603.AH.01.02. TAHUN 2011	-	1.500.000.000
3	Akta No: 6 Tanggal 9 Mei 2014	SK MENHUMKAM RRI NO.AHU-03528. 40.20.2014	LAMPIRAN MENHUMKAM NO. AHU-03528. 40.20.2014	2.000.000.000

B. VISI, MISI, TUJUAN PENDIRIAN, MANFAAT YANG HENDAK DICAPAI, SERTA STRATEGI BPRS PNM BINAMA SEMARANG

² Dumentasi Profil BPRS PNM Binama, wawancara dengan Mbak Ratih sebagai sekretaris BPRS PNM Binama Semarang

Adapun visi, misi dan tujuan dari BPRS PNM Binama yaitu sebagai berikut:

1. Visi BPRS PNM Binama

Menjadi lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis untuk pengembangan ekonomi umat.

2. Misi BPRS PNM Binama

Menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang sehat, berkembang dan proposional dengan mutu pelayanan yang baik, resiko usaha yang minimal, tingkat pengembalian yang maksimal dan mempunyai kontribusi dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat³.

3. Tujuan Pendirian BPRS PNM Binama

Tujuan didirikannya BPRS PNM Binama meliputi 4 aspek, yang meliputi:

a. Aspek peranan dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan umat, yaitu memberikan pembiayaan kepada umat yang mempunyai dampak baik langsung maupun tidak langsung terhadap pengembangan ekonomi dan kesejahteraan umat dalam bentuk peningkatan asset dan penyerapan tenaga kerja.

b. Aspek Mutu Pelayanan

Mencapai tingkat mutu pelayanan yang baik dan maksimal pada penampilan, kecepatan, kemudahan, dan keramahan dengan tolak ukur mencapai penilaian baik yang dilakukan oleh pihak luar, mengurangi keluhan para anggota dan mitra.

c. Aspek Resiko Usaha

1) Menjaga *Financing To Deposit Ratio* (FDR) pada kisaran 85-90 %

2) Menjaga penyisihan penghapusan *Aktiva Produktif* minimal sebesar 100% terhadap PPAPWD.

3) Menjaga rasio *Non Ferformin Financing* (NPF) dibawah 5%.

4) Menjaga *Capital Adequacy Ratio* (CAR) minimal 12 %.

5) Menjaga agar tidak terjadi pelanggaran dan atau pelampauan ketentuan BMPK.

d. Aspek Tingkat Pengembalian

1) Mencapai *Return on Equity* ((ROE) minimal sebesar 19%.

2) Memperoleh *Return on Average Asset* (ROA) minimal sebesar 2,4 %

3) Memberikan bagi hasil *Tabungan equivalen* berkisar antara 6-8 % pa.

4) Memberikan bagi hasil *Deposito equivalen* berkisar antara 8-11 % pa

4. Manfaat Yang Hendak di Capai

a. Manfaat Sosial

Tercapainya solidaritas dan kerjasama anta anggota atau nasabah BPRS sehingga terbentuk komunikasi ekonomi anggota yang lebih produktif.

b. Manfaat Ekonomi

Terwujudnya lembaga keuangan yang bisa membiayai usaha-usaha disektor kecil dan menengah. menumbuhkan usaha-usaha yang dapat member nilai lebih, sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi umat islam. Serta meningkatkan kepemilikan asset ekonomi bagi masyarakat.

³Brosur BPRS PNM Binama

5. Strategi

Strategi pengembangan yang dilakukan BPRS PNM BINAMA Semarang adalah sebagai berikut :

a. Membangun kepercayaan umat terhadap BPRS PNM BINAMA

Yaitu dengan jalan memberikan layanan yang memuaskan, melakukan pendekatan kepada nasabah secara berkala serta meyakinkan bahwa layanan syariah adalah pilihan terbaik bagi masyarakat umat islam khususnya. Dengan tetap menciptakan suasana hubungan silaturahmi yang erat serta memberikan bagi hasil yang lebih menguntungkan.

b. Melakukan ekspansi baik funding maupun lending

Guna mempercepat pertumbuhan funding dan leanding, akan dilakukan kerjasama dengan perorangan, instansi maupun organisasi masyarakat. Untuk mewujudkan hal tersebut akan dilakukan kegiatan sosialisasi lewat radio, promosi serta silaturahmi ke calon nasabah potensial. Dalam hal lending tetap mengutamakan asas prudensial agar nantinya dapat memberikan keuntungan yang berkesinambungan serta menjaga kesehatan bank.

c. Peningkatan kualitas dan produktitas SDM

SDM dalam sebuah perusahaan adalah sebuah asset atau bahkan sebagai capital (human capital), sehingga untuk memperoleh kemajuan perusahaan, kualitas SDM juga harus ditingkatkan. BPRS PNM BINAMA akan selalu meningkatkan kualitas SDM yang dimilikinya dengan memberikan pelatihan dan pendidikan.

d. Melakukan esiensi di semua bidang

Dalam menjalankan kegiatannya manajemen tetap akan mengutamakan efisiensi untuk menekan biaya operasional bank. Dengan tujuan agar nantinya dapat menghasilkan output berupa perolehan laba yang signifikan.

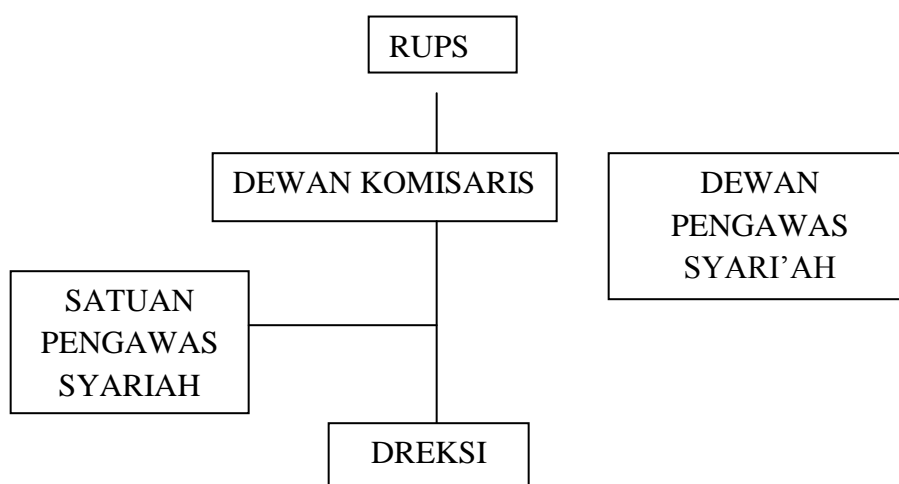
C. STRUKTUR ORGANISASI DAN KEPENGURUSAN PT. BPRS PNM BINAMA

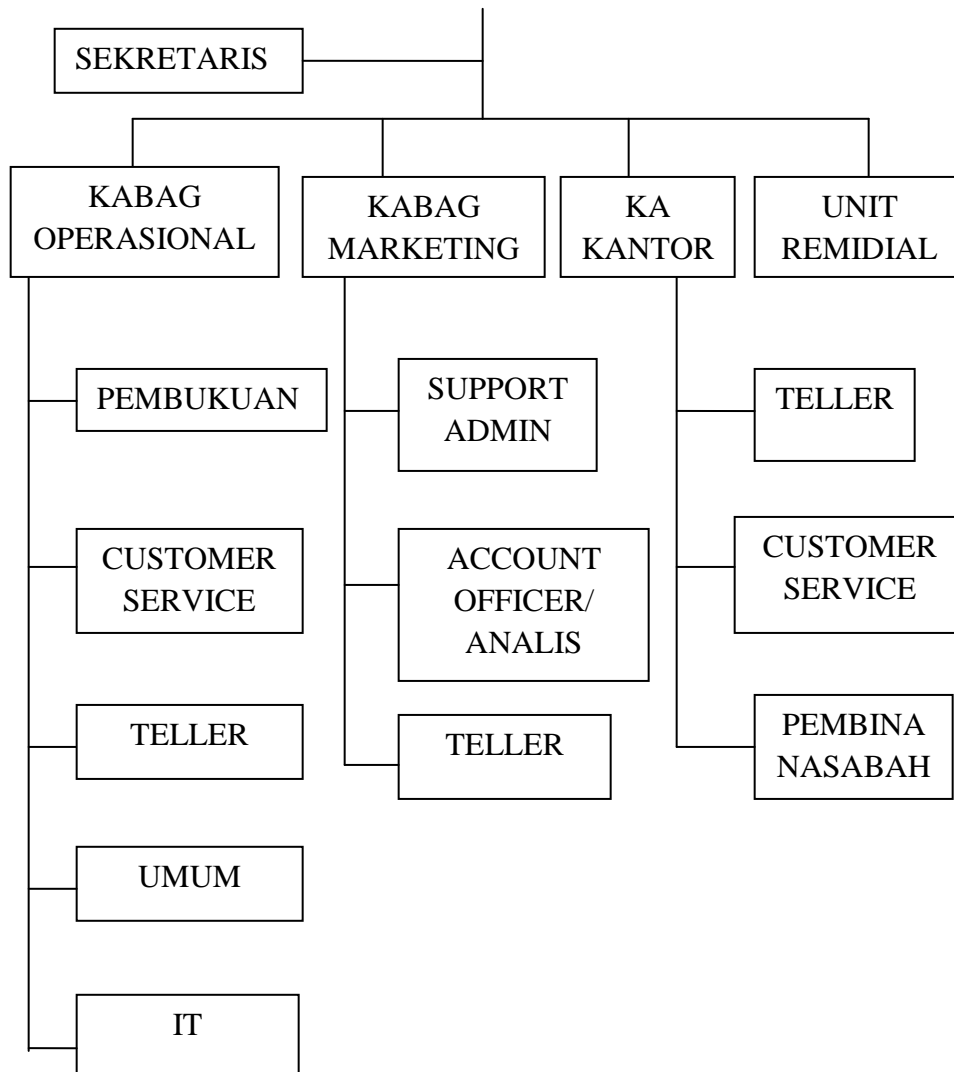
1) Struktur Organisasi

Dalam melaksanakan tugas operasional disuatu lembaga, diperlukan sebuah susunan organisasi agar mencapai tujuan baik. Sehingga visi dan misinya akan tercapai.

Struktur organisasi di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang sebagai berikut:

Struktur Organisasi PT. BPRS PNM BINAMA





2) Susuna Kepengurusan

Dalam pengurusan BPRS PNM Binama Semarang terdiri dari:

a) Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : H. Hasan Thoha Putra, MBA

Komisaris : Ir. H. Heru Isnawan.

Komisaris : H. Ilham M. Saleh, SE.

b) Dewan Pengawas Syariah:

Ketua : Drs. H. Rozihan, SH.

Anggota : Prof. DR. H. Ahmad Rofiq.

c) Dewan Direksi :

Direktur Utama : Drs. Ahmad Mujtahid Mufti Suyui

Direktur : Arijanto Tjondro Tjahjono

SPI : Nova Navia

Kabag Operasional : Finna Tyara P.

Kabag Marketing	: Suranto Dwi Atmoko
Sekretaris	: Ratih A
Pembukuan	: Wulan Suci
Customer Service	: Ida
Teller	: Nisa
Account Officer	: Ahmad Royani & Zainal Afidin
Admin Pembiayaan	: Nia & Tika
Sarana dan Umum.	: Mat Riyadi , Prayogi Sutopo

3) Tugas Dari Masing-Masing Jabatan

Adapun penjabaran mengenai tugas masing-masing dari jabatan yaitu sebagai berikut:

a. Dewan Pengawas Syariah

Tugas:

- 1) Memastikan dan mengawasi kegiatan operasional yang dilakukan BPRS agar selalu sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan DSN.
- 2) Mengadakan perbaikan atau revisi atas produk-produk yang telah sedang berjalan dinilai bertentangan dengan syariah.

b. Direktur Utama

- 1) Memimpin dan menkoordinasi para manajer di PT. BPRS PNM Binama secara baik dan proposional, guna mewujudkan tujuan, visi, dan misi.
- 2) Menjaga agar pelaksanaan operasional lembaga sesuai dengan ketentuan dan peraturan, baik eksternal (UU, PP, Kepres, surat edaran dan lainnya) maupun internal (kebijakan dan sistem prosedur perusahaan).
- 3) Melakukan kegiatan pemukan dana dan pemasaran pembiayaan serta mencari alternatif sumber dana tambahan untuk meningkatkan kinerja PT. BPRS PNM Binama.
- 4) Mewakili Dewan Komisaris untuk tugas-tugas *intern* maupun *ekstern* yang berhubungan dengan kegiatan BPRS PNM Binama.
- 5) Mendelegasikan wewenang kepada pejabat dibawahnya sampai pada batasan tertentu.

c. Kabag Operasional

- 1) Membuat program kerja bagi departemen yang dipimpinnya.
- 2) Bersama bagian lain yang terkait untuk menyiapkan rencana anggaran organisasi atas dasar keuangan yang sedang berjalan.
- 3) Merencanakan, membina, mengkoordinasikan, mengamankan dan mengarahkan kegiatan sesuai dengan sistem dan prosedur BPRS.
- 4) Memiliki otorisasi untuk transaksi biaya sebesar Rp. 100.000,-.

- 5) Mengkoordinasikan, mengarahkan dan mengawasi karyawan/staff dibawahnya.
- d. Kabag Marketing
- 1) Membuat strategi dan rencana kerja marketing.
 - 2) Memenuhi target pemasaran baik secara kualitatif atau kuantitatif yang mencakup penghimpunan dana dan penyaluran dana, jasa dan hasil usaha.
 - 3) Memberikan pembiayaan yang aman sesuai kebutuhan anggota BPRS.
 - 4) Mengendalikan pelaksanaan tugas staff/bawahnya dibidang marketing.
- e. Pembukuan
- 1) Menyiapkan dan mengamankan bukti-bukti pembukuan transaksi.
 - 2) Meminta kelengkapan dokumen pertanggungjawaban keuangan.
 - 3) Menerbitkan laporan keuangan atas persetujuan Direksi untuk keperluan publikasi.
 - 4) Melakukan monitoring atas posisi keuangan secara keseluruhan dan melaporkannya kepada *General Manager*.
- f. Customer Service
- 1) Menerima mitra dan memberikan penjelasan mengenai produk tabungan dan deposito yang ada di PT. BPRS PNM Binama.
 - 2) Memproses aplikasi pembukaan tabungan dan meminta nasabah untuk menyetorkan uangnya ke kas berdasarkan slip setoran tabungan yang telah dibuatnya.
 - 3) Melakukan pengarsipan untuk permohonan tabungan dan deposito pada binder khusus sesuai tanggal.
- g. Teller
- 1) terselesainya laporan kas harian.
 - 2) Terjaga keamanan kas.
 - 3) Menerima transaksi tunai dari transaksi-transaksi terjadi di BPRS.
 - 4) Meminta pengesahan laporan *Chas Flow* dari yang berwenang sebagai laporan yang sah.
- h. Account Officer
- 1) Melayani pengajuan pembiayaan dan memberikan penjelasan produk pembiayaan.
 - 2) Membuat analisis pembiayaan secara tertulis dari hasil wawancara dan kunjungan lapangan.
 - 3) Membantu penyelesaian pembiayaan yang bermasalah.
 - 4) Memberi usulan untuk pengembangan pasar kepada manajer.
- i. Administrasi Pembiayaan
- 1) Menerima berkas-berkas permohonan pembiayaan yang telah disetujui dan siap untuk direalisasikan.
 - 2) Melakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas kredit atau pembiayaan yang telah disetujui dan siap untuk direalisasikan.
 - 3) Memberikan nomor rekening mitra pembiayaan.

- 4) Memproses pencairan kredit yang telah disetujui.
 - 5) Mengeluarkan laporan resmi mengenai perkembangan pembiayaan atas persetujuan manajer.
- j. Sarana dan Umum
- 1) Mengurus dan menyediakan atau membeli barang untuk keperluan kantor atau pegawai yang meliputi barang-barang cetakan atau tulis-menulis, konsumsi peralatan listrik, air kendaraan dan lain-lain.
 - 2) Mengurusi kegiatan perbaikan, perbikan, perawatan dan pembersihan kantor atau gedung dan barang-barang inventaris milik kantor.
 - 3) Mengusulkan manajer operasional dana yang dibutuhkan untuk menunjang kelancaran tugas dibagian sarana dan umum⁴.

D. SISTEM DAN PRODUK-PRODUK DI BPRS PNM BINAMA

Produk-produk untuk *funding* (penghimpunan dana):

1) Taharah (Tabungan Harian *Mudharabah*)

Yaitu produk simpanan tabungan dengan akad bagi hasil yang dihitung berdasarkan saldo rata-rata harian. Nisbah bagi hasil yang diberikan untuk nasabah sebesar 35%. Sesuai dengan jenis produknya yaitu tabungan, maka nasabah dapat melakukan setoran maupun penarikan sewaktu-waktu.

- a. Menggunakan akad *Mudharabah*, yaitu akad kerjasama antara *Shohibul Maal* (pemilik modal/penabung) dengan *Mudharib* (BPRS PNM BINAMA).
- b. Nisbah bagi hasil 35% untuk *Shahibul Maal* (nasabah/penabung) dan 65% untuk *Mudharib*.
- c. Dapat dipakai sebagai *auto debet*.

2) Tabungan Pendidikan

Adalah Tabungan dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan biaya pendidikan dimasa depan. Nisbah bagi hasil yang diberikan kepada nasabah setara dengan deposito jangka waktu 3 bulan.

3) Tabungan Haji dan Umroh (JUMRAH)

Adalah jenis simpanan dana pihak ketiga (perorangan) yang diperuntukkan bagi nasabah yang berminat melaksanak ibadah Haji atau Umroh sesuai dengan jangka waktu yang direncanakan.

4) Deposito *Mudharabah*

Deposito Mudharabah dirancang sebagai sarana untuk investas bagi masyarakat yang mempunyai dana. Akad yang dilakukan dapat berbentuk *Wadi'ah* maupun dapat pula berbentuk akad *Mudharabah*. Nisbah bagi hasil yang menguntungkan bagi nasabah dan diberikan setiap bulan, bisa diambil tunai maupun ditransfer ke rekening. Merupakan produk investasi berjangka dengan beberapa

⁴ Modul Standar Operasional Perusahaan BPRS PNM Binama

pilihan jangka waktu. Akad pada produk ini adalah bagi hasil dengan nisbah sebagai berikut:

- a. Jangka waktu 1 bulan (nasabah : bank) 35% : 65%
- b. Jangka waktu 3 bulan (nasabah : bank) 40% : 60%
- c. Jangka waktu 6 bulan (nasabah : bank) 45% : 55%
- d. Jangka waktu 12 bulan (nasabah : bank) 50% : 50%

5) Zakat, Infaq, Shodaqah

Yaitu merupakan sarana penampungan dana sosial dari masyarakat yang disalurkan kepada pihak yang berhak dalam 3 cara :

- a. Dalam bentuk pembiayaan Al Qardhul Hasan.
- b. Disalurkan untuk pengembangan sumber daya insani (beasiswa dan lain-lain)
- c. Sebagai bantuan sosial untuk pengentasan kemiskinan.

Produk-Produk Penyaluran Dana:

a. Modal Kerja

Pembelian barang dagangan, bahan baku, dan biaya modal kerja lainnya.

b. Investasi

Pembelian mesin-mesin, alat-alat, sarana transportasi, investasi usaha, sewa tempat usaha dan lain-lain.

c. Konsumtif

Untuk membantu / merenovasi rumah, membeli perabot rumah, pemilikan kendaraan, dan lain-lain.

d. Multijasa

Biaya pendidikan, biaya pernikahan dan biaya pengobatan (rumah sakit)⁵.

E. RUANG LINGKUP PEMASARAN

1. Funding

Untuk mempercepat pertumbuhan asset dan pembiayaan, maka perhatian harus ditujukan pada upaya penghimpunan dana masyarakat. Karena itu manajemen memprioritaskan untuk mengadakan kerjasama dengan instansi atau badan usaha yang memiliki potensi menginventasikan dananya. Selain itu kegiatan promosi juga dilakukan lewat media masa atau ditempat sarana promosi untuk menjaring nasabah retail juga diperlukan untuk menjaga perputaran dana perusahaan.

2. Leanding

Pada BPRS PNM BINAMA dalam hal penyaluran dana manajemen mengutamakan prinsip frudensial dengan tujuan agar tetap aman dan menguntungkan. Hal ini mengingat dana yang diinvestasikan merupakan amanah dari para shahibul maal, sehingga kita harus menjaganya dengan baik. Disamping itu hal yang harus dicermati adalah kondisi berbagai sektor usaha saat ini sedang mengalami kelesuan, karenanya harus benar-benar selektif dalam hal menentukan nasabah pembiayaan dan usaha yang dibiayai.

⁵ Brosur BPRS PNM Binama

Untuk itu setiap pengajuan pembiayaan pasti dilakukan survey, analisa serta dibentuk komite berjenjang, sehingga hasil keputusan akan lebih tepat sasaran. Sampai saat ini perusahaan telah menyalurkan pembiayaan pada usaha-usaha yang cukup aman dan menguntungkan, seperti perdagangan pakaian, bahan bangunan, bengkel motor, rumah makan juga untuk kebutuhan konsumtif.

F. BIDANG GARAP BPRS PNM BINAMA

Bidang garap BPRS PNM BINAMA adalah pengembangan usaha kecil dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan. Dalam pengembangan usaha kecil ini ditempuh melalui kegiatan :

a. Pemberian Pembiayaan

Pembiayaan yang disalurkan mulai dari Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 300.000.000,-. Bidang usaha yang diberi pembiayaan dan binaan oleh BPRS PNM BINAMA meliputi : Perdagangan, Industri dan Jasa.

b. Memberikan Konsultasi Usaha dan Manajemen

Untuk meningkatkan usaha para binaan, BPRS PNM BINAMA melakukan konsultasi usaha dan manajemen, konsultasi ini berupaya untuk member jalan keluar bagi problem-problem mereka yang menjalankan usaha khususnya meliputi persoalan manajemen dan keuangan. Kegiatan ini disamping sebagai sarana pembinaan juga sebagai media monitoring atas pemberian pembiayaan sehingga terkontrol dengan efektif.

c. Pengerahan Dana

Sebagai lembaga yang membina usaha kecil dan menengah BPRS PNM BINAMA berupaya memacu mitranya untuk menabung. Tujuan utama konsep ini adalah agar perilaku para mitranya terhadap keuangan juga akan terdcspsi pula proses *revolving fund* diantaranya para mitranya. Dengan cara tersebut kelangsungan pendanaan BPRS PNM BINAMA dapat terjalin dan saling tolong-menolong antar mitra. Nasabah yang dananya masih menganggur agar dapat dimanfaatkan oleh mitra lain dengan media perantara BPRS PNM BINAMA sebagai sarana untuk menjembatani usaha-usaha kecil yang membutuhkan dana terhadap para pemilik dana yang belum termanfaatkan.

G. SASARAN YANG HENDAK DI CAPAI

1) Sasaran Binaan

Yang menjhadi sasaran pembinaan adalah usaha-usah kecil dan menengah dengan ketentuan memiliki asset sampai dengan Rp. 500.000.000,- dan berpeluang menumbuhkan lapangan pekerjaan.

2) Sasaran Funding

Yang menjadi sasaran Funding (penggalangan dana) adalah : individu, lembaga-lembaga Donor, BUMN dan Instansi Pemerintah.

3) Sektor usaha yang dibiayai, perdagangan, industry kecil, jasa pertanian, dan perikanan.

H. MANAJAMEN DAN PERSONALIA

PT. BPRS PNM BINAMA dikelola dengan manajemen profesional, yakni dikelola secara sistematis, baik dalam pengambilan keputusan maupun operasional. Pola pengambilan Keputusan Manajemen telah dirumuskan dalam ketentuan yang baku dalam Sistem dan Prosedur demikian pula dalam operasionalnya yang meliputi Funding (penggalangan dana), Lending (pembiayaan) dan pembukuan.

Operasional PT. BPRS PNM BINAMA didukung dengan sistem komputisasi baik dalam system akuntansi, penyimpanan dan penyaluran pembiayaan. Hal ini memungkinkan untuk memberikan pelayanan yang lebih profesional dan akurat. Selain itu sistem komputisasi ini semakin meningkatkan performa, kecepatan dan ketelitian dalam menyajikan data kepada para nasabah dan binaan.

PT. BPRS PNM BINAMA dikelola secara full time dan profesional oleh 30 orang yang masing-masing menguasai pada bidangnya. Personalia BPRS PNM BINAMA berkualifikasi pendidikan mulai dari SLTA, DIII, sampai Sarjana. Selain itu masing-masing diterima dengan sistem seleksi yang ketat dan telah dilatih secara internal maupun eksternal sesuai dengan bidang tugas masing-masing.

BAB IV

PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH DI BPRS PNM BINAMA SEMARANG

A. PENERAPAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

1. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh PT. BPRS PNM Binama Semarang dalam rangka penyaluran dana. Dalam pembiayaan murabahah tersebut harus dipatuhi oleh nasabah. BPRS PNM BINAMA dalam memberikan pembiayaan murabahah yang merupakan jual beli, tentunya sebagai sebuah kegiatan kerjasama ekonomi antara dua pihak mempunyai beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam rangka meningkat jalinan kerja sama dimana bank membiayai pembelian yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan.

Dalam daftar istilah Himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. *Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank, dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.

Biasanya Mudharabah dan Musyarakah dilakukan pembiayaan terhadap modal kerja. Hasil dari pembiayaan ini disebut bagi hasil atau nisbah. Sedangkan Murabahah prosesnya adalah bank memberikan sesuatu atas kebutuhan nasabah dalam bentuk barang. Barang ini digunakan oleh nasabah untuk mendukung dalam menjalankan usahanya. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah atas barang tertentu kepada BPRS PNM BINAMA. Setelah itu, Bank memberikan pembiayaan itu dengan memberikan barang tersebut.

Berdasarkan *alur-alur* dalam pembiayaan akad murabahah yang ada di PT. BPRS PNM Binama Semarang yaitu :

a) Pengajuan Permohonan Pembiayaan Murabahah

Pada langkah pertama permohonan pembiayaan murabahah oleh calon nasabah kepada BPRS PNM BINAMA Semarang, dengan cara mengisi formulir permohonan serta melengkapi berkas-berkas persyaratan untuk pemberoleh fasilitas pembiayaan. Calon nasabah tersebut kemudian mengisi surat permohonan aktivitas pendukung proses pembiayaan yang berisi data-data calon nasabah, data tersebut yaitu :

1. Nama Nasabah
2. Alamat Rumah
3. Nama usaha
4. Jenis Usaha
5. Penggunaan Pembiayaan
6. Rencana Pengguna Dana
7. Pembiayaan yang diajukan

8. Jangka waktu yang akan diberikan
9. Agunan yang akan diberikan
10. Nama Pembiayaan

Setelah mengisi formulir pembiayaan dan melengkapi berkas-berkas, surat permohonan segera diterbitkan oleh marketing dari calon nasabah kemudian diserahkan kepada bagian pembiayaan. Kemudian dari bagian pembiayaan diperiksa dan diteruskan oleh Direktur Utama untuk diproses apakah pengajuan pembiayaan diterima atau ditolak. Apabila disetujui oleh Direktur Utama, maka akan segera dilaksanakan survey terhadap usaha, agunan serta hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembiayaan oleh surveyor.

Syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam mengajukan pembiayaan murabahah di BPRS PNM Binamaya yaitu :

1. Foto Copy KTP
2. Foto Copy suami/ istri
3. Foto Copy Kartu Keluarga
4. Foto Copy buku nikah
5. Rekening listrik, telp, PAM
6. Foto Copy jaminan (BPKB/ sertifikat tanah)
7. Slip gaji & rek. Tabungan

b) Support Pembiayaan

Bagian support pembiayaan menerima dan memeriksa surat permohonan pembiayaan yang telah ditandatangani oleh calon nasabah beserta persyaratannya.

1. Calon nasabah menunggu informasi lebih lanjut, dan mencatat permohonan pembiayaan kedalam buku register berdasarkan urutan tanggal diterimanya permohonan pembiayaan.
2. Permohonan pembiayaan tersebut diteruskan kepada Staff pembiayaan, untuk diproses lebih lanjut.
3. Memasukkan file calon nasabah kedalam daftar pembiayaan untuk dinilai usaha dan jaminan yang akan diberikan kepada bank.
4. Langkah selanjutnya, menentukan untuk survey berdasarkan berkas-berkas dan jaminan yang ada.
5. Menentukan petugas survey untuk mengetahui apakah calon nasabah layak menerima pembiayaan.

Unit Support (Administrasi Pembiayaan) menganalisis dari segi yuridis, kelengkapan dokumentasi perusahaan dalam bidang hukum dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh mitra usaha. Hasil analisis disampaikan pada account officer. Selanjutnya berdasarkan informasi tersebut dan analisisnya account officer akan mempresentasikannya kepada komite.

c) Analisis Survey

Survey adalah langkah awal pihak BPRS PNM Binama dengan mininjau pembiayaan yang diajukan calon nasabah sesuai dengan jaminan untuk sebuah modal

usahanya. Tujuan survey kerumah atau tempau usaha calon nasabah yaitu untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank secara tertib, serta pembayaran pokok pinjaman sesuai dengan kesepakatan.

Survey yang dilaksanakan oleh tim surveyor dengantujuan untuk mengetahui keadaan ekonomi, usaha, kemampuan dalam mengangsur dan yang penghasilan calon nasabah akan melakukan pembiayaan. Dalam pelaksanaan survey harus melalui pendekatan yaitu :

1. Analisis Karakter

Pendekatan ini untuk memahami dan mengetahui watak dari calon nasabah, survey terhadap lingkungan keluarga calon nasabah. Dalam menganalisis karakter calon nasabah yang dinilai aspek kejujuran dan tanggungjawab dari calon nasabah untuk disiplin dalam mengangsur. Sarana yang dilakukan BPRS PNM BINAMA dalam analisis karakter yaitu dengan cara :

a. Wawancara

Yaitu dengan percakapan dengan nasabah yang akan melakukan pembiayaan murabahah, bertujuan untuk memperoleh informasi/ data.

b. Melakukan BI *Checking*

Yaitu melihat data pinjaman calon debitur yang pernah ada, apakah dalam keadaan lancar atau bermasalah

c. Melihat status calon nasabah

Yaitu apakah calon nasabah sudah menikah atau belum menikah, latar belakang pekerjaan, dll.

d. Pengecekan dengan supplier

Yaitu bagaimana pembayaran calon nasabah, apakah tepat waktu atau sering terlambat.

2. Analisis Yudiris

Yaitu mengetahui data-data dari calon nasabah seperti status usaha yang dijalani, posisi nasabah dalam persaingan pasar dan prospek masa depan usaha nasabah yang akan melakukan pembiayaan di BPRS PNM Binama.

Data-data yang berkaitan dengan calon nasabah yaitu :

a. Identitas diri (nama, alamat, nomor telepon)

b. Tanggal pendirian usaha

c. SIUP

d. Akad pembiayaan

e. Uang muka

f. Plafond pembiayaan

g. Kegunaan pembiayaan

h. Jangka waktu

i. Jaminan

3. Analisis Kelayakan Ekonomi

Dalam kelayakan ekonomi bertujuan apakah layak si calon nasabah untuk diberi pembiayaan, apakah nasabah termasuk dalam kategori diprioritaskan boleh atau tidak boleh diberi pembiayaan. BPRS PNM BINAMA perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang. Kelayakan ekonomi ini dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Sektor Usaha
2. Daerah tempat tinggal
3. Jenis agunan
4. Plafond pembiayaan
5. Jangka waktu pembiayaan
6. Agama
7. Usia calon nasabah
8. Lain-lain.

4. Analisis Taksasi

Yaitu analisis terhadap penilaian objek agunan. Penilaian terhadap objek agunan sertifikat meliputi hal-hal berikut :

- a. Hak kepemilikan tanah
- b. Penguasaan tanah
- c. Peruntukan tanah
- d. Letak tanah
- e. Luas dan bentuk tanah

Penilaian terhadap objek agunan berupa BPKB untuk kendaraan bermotor yaitu sebagai berikut :

- a. Nomor plat
- b. Tahun pembuatan
- c. Negara penghasil kendaraan bermotor
- d. Merek dan tipe kendaraan

Dalam analisis taksasi, dilampirkan foto lokasi tempat usaha yang ingin dibiayai dan foto agunan.

5. Analisis Syariah

Yaitu analisis yang berkaitan dengan hukum syariat islam yang diterapkan pada usaha/ ekonomi dan memberi kesimpulan apakah pengajuan permohonan pembiayaan bisa direkomendasikan untuk dapat dipertimbangkan dengan sebaik-baiknya.

Setelah dilaksanakan survey, bagian pembiayaan segera menerbitkan surat permohonan kemudian diserahkan pada rapat Komite Pembiayaan. Hasil survey berisi sebagai berikut :

- a. Laporan Survey
- b. Dokumen Hasil Survey
- c. Foto Tempat Usaha/ Tempat Kerja

- d. Foto Kondisi Lingkungan
 - e. Foto Konsumen
 - f. Foto Jaminan
 - g. Foto Dokumen-dokumen nasabah yang diperlukan
6. Analisis Jaminan

Dalam hal ini jaminan sangat penting karena bila terjadi penghentian perjanjian ini dengan tiba-tiba sementara nasabah kurang mampu atau tidak mampu dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan oleh bank, maka barang-barang tersebut akan dijual atau dengan cara apapun yang sah dan halal untuk dapat menutup kekurangan pengembalian pembiayaan. Bank sendiri melakukan pengawasan pembiayaan untuk meminimaisir agar tidak terjadi pembiayaan yang bermasalah. Jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan bank dan untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang diberikan oleh bank. Jaminan dalam pembiayaan murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dalam pesanannya, bank tersebut dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Dalam pelaksanaan pembiayaan ini tidak terlepas dari kepercayaan antara kedua belah pihak yang sangat penting, maka pihak Bank memberikan jaminan kepada nasabah dalam pengajuan pembiayaan murabahah.

Dalam Al Qur'an dijelaskan :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ لَّمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

Artinya :

“dan jika kumu dalam perjalanan sedang kamu mendapat seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya” (QS. Al Baqarah : 283)

Bentuk jaminan tersebut yaitu :

- a. BPKB
 - b. Sertifikat
 - c. Benda Bergerak
 - d. Barang Elektronik
- d) Account Officer

Account Officer menganalisis kelayakan usaha, historis usaha calon nasabah baik dari segi kualitatif maupun kuantitatif. Kemudian disampaikan kepada bagian Admin Pembiayaan.

e) Admin Pembiayaan

Unit Support (Admin Pembiayaan) menganalisis usaha calon nasabah dari segi yudiris, kelengkapan dokumentasi perusahaan dalam bidang hukum dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh calon nasabah. Hasil analisis disampaikan pada Accaount Officer akan mempresentasikannya kepada Komite.

f) Rekomendasi

Merupakan usulan Account Officer yang bersangkutan secara professional, dan rasional atas permohonan pembiayaan calon nasabah untuk diajukan kepada Komite Pembiayaan.

g) Rapat Komite Pembiayaan

Komite Pembiayaan adalah suatu lembaga yang berwenang untuk memberikan persetujuan suatu permohonan yang diajukan oleh calon nasabah. Dalam rapat pembiayaan dilaksanakan oleh Komite Pembiayaan. Keputusan yang diambil oleh komite pembiayaan adalah :

- a. Melakukan evaluasi terhadap setiap pembiayaan dan analisisnya sesuai dengan norma yang berlaku dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah.
- b. Memberi persetujuan terhadap permohonan yang diajukan oleh calon nasabah
- c. Memberikan dengan persyaratan atau catatan yang yang harus dipenuhi terlebih dahulu terhadap permohonan yang diajukan
- d. Memberikan rekomendasi menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, berdasarkan hasil evaluasi dan analisisnya yang dilakukan secara profesional.

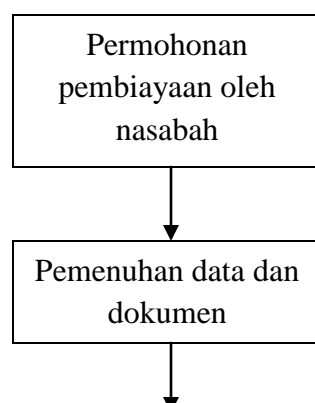
h) Account Officer

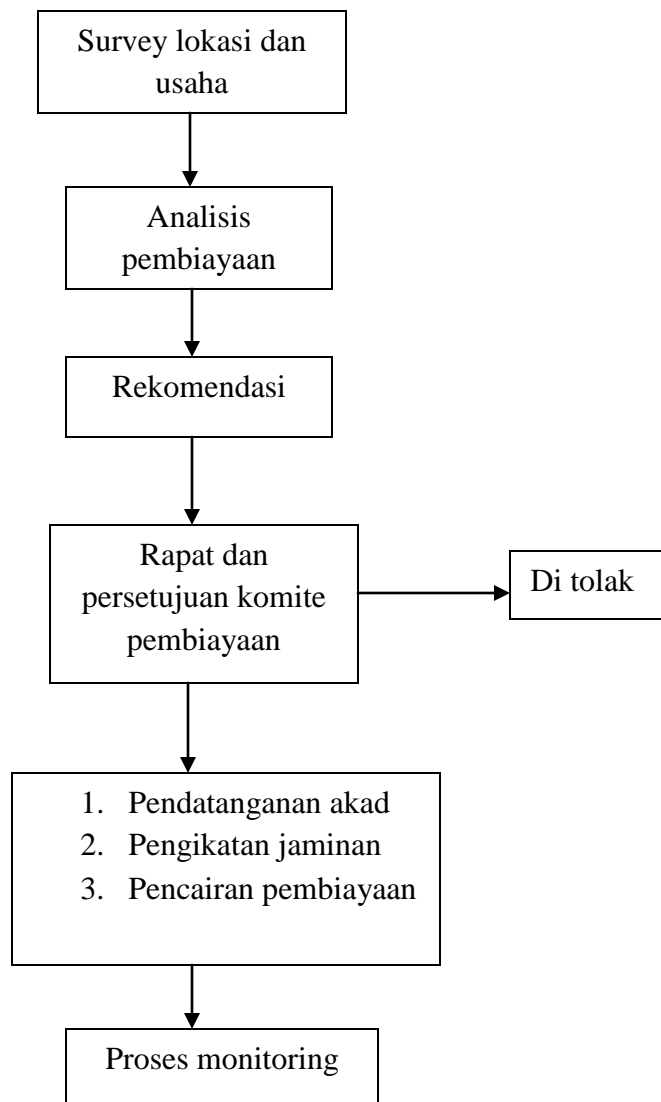
Berdasarkan persetujuan komite, menyampaikan surat persetujuan pembiayaan murabahah kepada calon nasabah. Kemudian menghubungi supplier dan meminta surat pernyataan sanggup untuk menyediakan barang.

i) Proses Monitoring

Proses yang selanjutnya adalah proses monitoring terhadap nasabah yang mendapatkan pembiayaan, hal tersebut dilakukan untuk memantau nasabah dalam menggunakan dana yang didapatnya untuk menghindari penyimpangan-penyimpangan dalam melakukan usahanya.

Prosedur pembiayaan dalam bentuk gambar dapat dilihat sebagai berikut.





Dalam pemberian pembiayaan murabahah dari pihak komite harus mempertimbangkan mengenai analisis 5 C yaitu *Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition Of Economy*, setelah komite mengetahui dari analisis 5 C tersebut baik, maka proses selanjutnya adalah pencairan dana.

2. Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pembiayaan Murabahah

Permasalahan yang dihadapi BPRS PNM BINAMA dalam pembiayaan murabahah yaitu sulitnya mengetahui karakter nasabah yang sesungguhnya dan kemampuan nasabah yang sebenarnya. Dalam menjalankan usaha /kebutuhan yang akan diberikan pembiayaan dengan akad murabahah.

Dalam menyeleksi calon nasabah penerima pembiayaan, pihak bank hanya mengandalkan pada informasi mengenai calon data diri nasabah yang dibuat. Bank harus mengeluarkan biaya untuk memeriksa dan mendapatkan kebenaran mengenai informasi nasabah. Verifikasi tersebut dengan biaya yang cukup besar untuk mendapatkan kebenaran informasi calon nasabah. Hal tersebut, akan menghasilkan pendapatan yang kecil bagi pihak bank sebab besarnya biaya verifikasi.

Setelah melakukan pembiayaan murabahah, berdasarkan pernyataan *Bapak Dadan* bahwa strategi agar permasalahan dapat dihindari. Maka, langkah yang dilakukan BPRS PNM BINAMA yaitu :¹

“melakukan survey dari awal, tentang kemampuan kebutuhan dari nasabah serta dikontrol pemakaiannya. Itulah survey yang baik untuk mencegah permasalahan yang terjadi di Bank”.

Bapak Dadan menyatakan juga permasalahan yang dialami bank terhadap nasabah, yaitu menunda-nunda pembayaran/ angsuran dalam pembiayaan murabahah, jika nasabah tidak memenuhi piutang murabahah yang sesuai yang diperjanjikan, maka bank berhak mengenakan denda mempunyai kemampuan untuk membayar, kecuali jika dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasinya. Denda diterapkan bagi nasabah yang mampu membayar tetapi menundanya, maka denda tersebut berdasarkan pada pendekatan Ta'zir yaitu untuk membuat nasabah lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukan sebagai dana sosial.²

Dalam pembiayaan yang bermasalah, dari segi produktivitasnya yaitu dengan kaitannya kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi Bank syariah sudah berkurang/ menurun. Dalam hal pembiayaan murabahah bermasalah tersebut, terjadinya kemacetan dalam pembayaran/ pelunasan. Menurut Bapak Dadan selaku *Staff Marketing Officer* di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, menyatakan :

“Dalam praktik kualitas pembiayaan murabahah untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat) dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima)”. Dalam hal ini dijelaskan oleh Bapak Dadan bahwa :

- a. Golongan lancar yaitu apabila pembayaran angsuran tepat pada waktunya, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat.
- b. Golongan dalam perhatian khusus yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 (Sembilan puluh) hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat.
- c. Golongan kurang lancar yaitu terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 (Sembilan puluh) hari sampai 180 (seratus delapan puluh) hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan.
- d. Golongan diragukan yaitu terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya.

¹Hasil wawancara dengan “Bapak Dadan Herdhian”, sebagai Kabag. Remedial & Collecting pada tanggal 23 November 2015 jam 15.30.

²Hasil wawancara dengan Marketing Officer “Bapak Dadan” pada tanggal 23 November 2015 jam 15.30 WIB.

- e. Golongan macet yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada”³.

3. Strategi Untuk Menyelesaikan Perselisihan Dalam Pembiayaan Murabahah Dapat Di Minimalisir

Pada penyaluran dana pembiayaan akad murabahah, didalam hukum islam yaitu dengan jalan perdamaian (*sulhu*). Artinya untuk menyelesaikan suatu permasalahan antara nasabah dan bank, sehingga terjadi suatu perdamaian antara kedua belah pihak. Apabila hal tersebut tidak menyelesaikan, maka pihak bank akan menyelesaikannya melalui jalur hukum. Menurut Bapak Dadan salah satu *Staff Marketing Officer* memberi penjelasan bahwa :

“Untuk menyelesaikan persengketaan pihak bank mengambil keputusan dengan cara menunjuk seseorang untuk menjadi seorang wasit/ orang yang ketiga untuk dijadikan penengah / juru damai dalam menyelesaikan perselisihan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini, seseorang yang ditunjuk yang mampu berlaku adil artinya menempatkan sesuatu pada tempatnya”.

Dalam pelaksanaan tahkim dijelaskan Al-Qur’an surat An-Nisa : 114 yang berbunyi:

لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّنْ نُّجُوهُمْ إِلَّا مَنُ امْرِبْصَدَقَةً أَوْ مَعْرَفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ

ابْتِعَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا

Artinya :

“Tidak ada kebaikan dari banyak pembicaraan rahasia mereka, kecuali rahasia pembicaraan rahasia dari orang yang menyuruh (orang) bersedekah, berbuat kebaikan, atau mengadakan perdamaian diantara manusia. Barang siapa berbuat demikian karena mencari keridhaan Allah, maka kelak Kami akan memberinya pahala yang besar” (QS. An-Nisa: 114).

Jadi, dalam menjalankan kegiatannya berdasarkan syariat islam antara kedua belah pihak bisa memusyawarahkan terlebih dahulu agar tidak terjadi suatu perselisihan antara nasabah dan pihak bank.

B. PERHITUNGAN PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH

Dalam perhitungan pembiayaan BPRS PNM BINAMA dilakukan dengan cara mengalikan jumlah plafond pembiayaan dengan presentase margin yang disepakati. Perhitungan pembiayaan bagaimana Bank dan nasabah memperoleh keuntungan berdasarkan konsep jual beli antara bank dan nasabah.

³Hasil wawancara dengan Marketing Officer “Bapak Dadan” pada tanggal 24 November 2015 jam 15.30 WIB.

Contoh kasus :

Nasabah A melakukan pembiayaan murabahah di BPRS PNM Binama Semarang sebesar 15.000.000 untuk pembelian Motor, dengan pengembalian jangka waktu 5 bulan, dengan margin 2 %. Jaminan BPKB Motor. Berapakah nasabah A harus membayar setiap bulannya kepada BPRS PNM BINAMA.

Besar pembiayaan : 1.500.000

Jangka waktu :5 bulan

Margin : Rp. 1.500.000 x 2 % = 30.000 perbulan

Keuntungan selama 5bulan : Rp 150.000

Angsuran pokok : $\frac{1.500.000}{5} = 300.000$

Angsuran pokok + keuntungan : 300.000 + 30.000

Jadi pada angsuran pertama = Rp. Rp. 330.000

Dan seterusnya pada angsuran berikutnya.

Berikut tabel angsuran

No	Angsuran	pokok	Keuntungan	jumlah	Tot. Angsuran
					1.6500.000
1	1	300.000	30.000	330.000	1.320.000
2	2	300.000	30.000	330.000	990.000
3	3	300.000	30.000	330.000	660.000
4	4	300.000	30.000	330.000	330.000
5	5	300.000	30.000	330.000	0

PERHITUNGAN KURANG LENGKAP

Dengan ketentuan apabila terjadi keterlambatan pada nasabah, maka dikenakan biaya denda sebesar 15.000,00 dari keterlambatan angsuran. Biaya ini akan disetorkan ke rekening ZIS sebagai dana infaq dan shadaqah.⁴

Dalam perhitungan pembiayaan pada BPRS PNM Binama, terdapat kelemahan dan kelebihan dalam margin yaitu :

1. Kelemahan

- Persentase pada margin, yaitu angsuran semakin besar sehingga menjadi beban bagi nasabah dan semakin berat dalam mengangsur hutangnya kepada bank.
- Harga barang semakin tinggi, nasabah yang melakukan pembiayaan dengan jumlah yang besar, maka harga baran akan semakin besar.
- Angsuran margin bersifat tetap, yaitu margin yang ditentukan oleh bank bersifat tetap sesuai dengan kesepakatan dan tidak bisa diubah .

2. Kelebihan

- Nasabah dapat mengetahui keuntungan yang diperoleh bank.Hal ini berapa persen keuntungan yang diperoleh bank dalam pembiayaan murabahah.

⁴ Hasil wawancara dengan Support Pembiayaan “Mbak Risfah” pada tanggal 03 November 2015 jam 15.00 WIB.

- b. Margin adalah pendapatan bank dalam menyediakan fasilitas pembiayaan pada nasabah.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Setelah penulis menyelesaikan hasil penelitian dan bahasan dalam Tugas Akhir tentang Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah di BPRS PNM BINAMA TLOGOSARI SEMARANG, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

- a. Penerapan Pembiayaan Murabahah di BPRS PNM BINAMA mulai dari permohonan pembiayaan, mengumpulkan berkas-berkas yang diperlukan dan keabsahan jaminan dari calon nasabah serta pelaksanaan survey dengan mendatangi langsung kerumah atau lokasi usaha dari calon nasabah. Dari kelima prinsip tersebut BPRS PNM BINAMA tidak langsung memberikan dana pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah. Namun dirundingkan terlebih dahulu oleh rapat Komite apakah calon nasabah yang mengajukan pembiayaan layak menerima atau tidak. Dalam pelaksanaan pembiayaan akad murabahah, PT. BPRS PNM BINAMA Semarang menggunakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan murabahah yang berupa 5 C yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), *Condition Of Economic* (kondisi ekonomi).
- b. Dalam menyelesaikan perselisihan nasabah yang bermasalah dalam pembiayaan murabahah, BPRS PNM BINAMA menyelesaikan dengan cara musyawarah dan melakukan perdamaian (*sulhu*). Artinya untuk menyelesaikan suatu permasalahan antara nasabah dan bank, sehingga terjadi suatu perdamaian antara kedua belah pihak. Apabila hal tersebut tidak menyelesaikan, maka pihak bank akan menyelesaikannya melalui jalur hukum. Apabila terjadi perselisihan, untuk menyelesaikan persengketaan. Pihak bank mengambil keputusan dengan cara menunjuk seseorang untuk menjadi seorang wasit/ orang yang ketiga untuk dijadikan penengah / juru damai dalam menyelesaikan perselisihan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini, seseorang yang ditunjuk yang mampu berlaku adil artinya menempatkan sesuatu pada tempatnya.
- c. Apabila nasabah tidak bisa melunasi angsuran sampai tanggal jatuh tempo, maka pihak bank akan memberi perpanjangan waktu dan apabila nasabah tidak bisa melunasi maka barang jaminan akan menjadi milik bank.

2. Saran

- a. Bagi PT. BPRS PNM BINAMA dapat mengembangkan keahlian dan saling tolong-menolong antara bank dan nasabah, sehingga terciptanya uhkuwah/ menjalin silaturahmi antara kedua belah pihak dan pembiayaan berjalan dengan lancar, tanpa adanya kendala perselisihan antara kedua belah pihak agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah
- b. Bagi peneliti supaya mengembangkan Tugas Akhir ini lebih dalam lagi mengenai Penerapan Pembiayaan Akad MURabahah dan bisa dijadikan referensi tambahan ilmu bagi penulis yang lebih lanjut dengan metode yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H, *Pembiayaan Bank Syariah*, (PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2012).
- Wiroso, S.E., M.B.A, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, (PT. Gramedia, Jakarta 2005).
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: (PT. Raja Grafindo Persada, 2008)
- Dr. Juliansyah Noor, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011)
- Hari Sudarsono *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004)
- Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Jakarta : Kembangan, 2006).
- Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000).
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005).
- Khaerul Umam, S.IP., M.Ag., *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Pustaka Setia, 2005).
- Kasmir, SE , MM, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Baru*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002).
- Prof. Dr. H. Faturrahman Djamil, M.A., *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004).
- Veithal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010).
- Wawancara dengan Marketing Officer “Bapak Dadan” pada tanggal 23 November 2015 jam 15.30 WIB.
- Prof. dr. H. Zainudin Ali, M.A. *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: 2008).
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007).
- Dokumentasi Profil dan Brosur PT. BPRS PNM BINAMA TLOGOSARI SEMARANG.

Lampiran



BUKTI PENYETORAN

Nomor Rekening	:	<input type="text"/>
Atas Nama	:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Tab. TAHARAH		Tunai
<input type="checkbox"/> Deposito		
<input type="checkbox"/> Tabungan		
<input type="checkbox"/> Simpanan Amanah		
<input type="checkbox"/>		Jumlah
Terbilang :		
		Tanggal
		Penyetor
Checker	Back Office	Teller

PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	PB/F/07/KAS/4
PNM Binama	KUITANSI PEMBAYARAN
Angsuran No. SPH :	
Telah terima dari,	Angsuran ke : Masa Pembiayaan : Bulan
Nama :	Cara Pembayaran : [] Tunai
Alamat :	[] Debet Rekening No. : _____
	[] Cek/Bilyet Giro No. : _____
Untuk Pembayaran,	Jatuh Tempo :
Akad : MDA / BBA / MSA / MBA / BS / QH /	Terbilang :
Pokok : Rp. _____
Bagi Hasil : Rp. _____
Cares/Infak : Rp. _____	Sisa Tagihan : Rp. _____
Total : Rp. _____	
Keterangan:	Semarang, _____
1. Pembayaran dengan cek/BG dinyatakan lunas setelah dapat dicairkan	Nasabah
2. Lembar 1 - Debitur	Petugas
Lembar 2 - Accounting	_____
Lembar 3 - Administrasi	_____

TELAH TERIMA DARI

Nama :
 No. Pembiayaan :
 Alamat :
 Berupa :

UNTUK KEPERLUAN : Pembiayaan Baru Penggantian
 JAMINAN : Tambahan Bank Garansi

Yang Menyerahkan,

Semarang,
 Penerima,

(Nama / ttd)

(Nama / ttd)

NAMA :				
ALAMAT :				
PHONE :				
CHECK LIST DOKUMEN				
NO.	NAMA DOKUMEN	ADA	TIDAK	KETERANGAN
1	Copy KTP Pemohon			
2	Copy KTP Suami/Istri			
3	Aplikasi Permohonan Pembiayaan			
4	Copy Kartu Keluarga			
5	Slip Gaji Terakhir			
6	Copy STNK			
7	Copy BPKB			
8	Gesekan No. Rangka & Mesin			
9	Denah Tempat Usaha & Rumah			
10	Copy Sertifikat			
11	Copy PBB Terakhir			
12	Copy Bilyet Deposito			
13	Denah Lokasi Jaminan			
14	Copy Buku Tabungan			
15	Foto Jaminan			
CS/PN diterima	ADM PBY diterima	AO diterima	Kabag Lending diterima	
tgl :	tgl :	tgl :	tgl :	
jam :	jam :	jam :	jam :	
diserahkan	diterima	diterima	diserahkan	
tgl :	tgl :	tgl :	tgl :	
jam :	jam :	jam :	jam :	
Catatan :				

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN

No. :
 Tgl. :

(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp. _____ Pengajuan : Baru Ulangan Perubahan Take Over

Jangka Waktu : _____

Tujuan Penggunaan (dijelaskan) : _____

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama :	Jenis Kelamin : <input type="checkbox"/> Laki 2 <input type="checkbox"/> Perempuan
Tempat/Tgl. Lahir :	Status : <input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda/Duda
No. KTP/SIM :	Jumlah Tanggungan :
NPWP :	Pendidikan Terakhir :

Alamat tinggal sekarang : _____

Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____ Lama tinggal di alamat ini : _____

Status tempat tinggal : Pribadi Keluarga Sewa/Kontrak Dinas Lainnya

Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak serumah)

Nama : _____

Hubungan : _____

Alamat : _____

Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____

Waktu terbaik untuk menghubungi anda : Dirumah, pukul : _____ Dikantor, pukul : _____

Alamat Surat : _____

Wilayah : _____ Kode Pos : _____

DATA PEKERJAAN			DATA SUAMI / ISTRI		
Nama Perusahaan :			Nama :		
Bidang Usaha :			Tempat/Tgl. Lahir :		
Jabatan/Pangkat :			(Jika bekerja)		
Mulai bekerja sejak :			Nama Perusahaan :		
Alamat :			Bidang Usaha :		
			Jabatan/Pangkat :		
Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____			Mulai bekerja sejak :		
(Khusus wiraswasta)			Alamat Kantor :		
SIUP : _____ NPWP : _____					
Tgl./Th. Didirikan :			Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____		

DATA KEUANGAN		PINJAMAN LAIN			
Penghasilan bersih/bln pemohon : Rp.		Nama Kredit	Jenis Pinjaman/ Kartu Kredit	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo
Penghasilan bersih/bln suami/istri : Rp.					
Penghasilan tambahan (Jika ada) : Rp.					
Biaya Hidup/Pengeluaran per bulan : Rp.					
Angsuran dari pinjaman lainnya/bln : Rp.					
Sisa penghasilan bersih : Rp.					

DATA KEKAYAAN				SIMPANAN / REKENING DI BANK			
Jenis	Jumlah	Lokasi / Merk	Nilai Rp.	Nama Bank	Jenis Simpanan	a/n	Nomor
<input type="checkbox"/> Rumah							
<input type="checkbox"/> Mobil							

DATA JAMINAN

<input type="checkbox"/> Tanah	<input type="checkbox"/> Rumah Tinggal	<input type="checkbox"/> Ruko	<input type="checkbox"/> Mobil	<input type="checkbox"/> Sepeda Motor
Alamat Jaminan			Merk Kendaraan	
Telp. :	Wilayah :	Kode Pos :	Type :	<input type="checkbox"/> Sedan <input type="checkbox"/> Minibus <input type="checkbox"/> Truk
Tahun dibangun :	Lt :	Lb :	<input type="checkbox"/> Pick Up	<input type="checkbox"/> Angkot <input type="checkbox"/> Lainnya
Harga taksiran :	No. IMB :		Tahun :	Warna :
Status tanah :	HGB / Hak Milik No. :		No. Polisi :	No. STNK :
Berlaku hingga :			Harga Pasar :	Nama Pemilik :
Nama pemilik jaminan / pinjaman :			Uang Muka :	a/n STNK :
Hubungan keluarga :			Nama Dealer :	
Alamat pemilik Jaminan			Alamat / Telp. Dealer :	
Telp. :	Wilayah :	Kode Pos :	<input type="checkbox"/> Perusahaan	
			Klasifikasi :	<input type="checkbox"/> Pemerintah <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> Swasta

REFERENSI

1. Nama :	2. Nama :
Alamat / Telp. :	Alamat / Telp. :

Saya menyatakan semua informasi yang diberikan adalah benar, informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini saya mengizinkan BPRS PNM Binama untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan. Bersama ini saya memberikan kuasa kepada BPRS PNM Binama untuk memotong dari tabungan / deposito saya guna melunasi angsuran pembiayaan dan atau kewajiban lainnya kepada BPRS PNM Binama jika terjadi penundaan pembayaran. Dengan ini saya pula menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan BPRS PNM Binama dan saya mengetahui dan menyetujui bahwa BPRS PNM Binama berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

Pemohon

Suami / Istri

(Nama / ttd)

(Nama / ttd)

Lampiran Pengajuan Pembiayaan :

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1. FC KTP Suami Istri (2) | 6. FC BPKB dan STNK |
| 2. FC Kartu Keluarga | 7. FC Sertifikat, PBB, Akta Jual Beli |
| 3. Rekening Listrik, Telp, PAM | 8. NPWP |
| 4. FC Rekening Tabungan | 9. Laporan Keuangan 2 Th terakhir |
| 5. Slip Gaji 3 bln terakhir | |

SLIP PENARIKAN

Tanggal :

Tabungan Deposito

No Rekening :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Atas Nama : _____

Sejumlah : Rp.

--

Terbilang :

*Jumlah di atas telah diterima
dengan benar*

Penerima

Penarik

**SURAT WAKALAH AL-MURABAHAH
(SURAT KUASA)**

No :/PNM Binama /SW/.../.....

Bismillahirrahmanirrahim,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AHMAD MUJAHID M.S
Jabatan : Direktur Utama PT. BPR Syariah PNM Binama
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah PNM Binama, berkedudukan di Jl. Arteri Soekarno Hatta No. 9 Semarang.
(selanjutnya disebut BANK).

Dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama :
Tempat/Tgl Lahir :
Pekerjaan :
Alamat :
(selanjutnya disebut NASABAH)

1. Untuk dan atas nama BANK melakukan **pembayaran** kepada toko dan 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.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang,

Yang Diberi Kuasa (NASABAH)

Pemberi Kuasa (BANK)

.....
NASABAH

AHMAD MUJAHID M.S
DIREKTUR UTAMA



**KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TENGAH
DIREKTORAT PEMBINAAN MASYARAKAT**

Sertifikat

diberikan kepada :

IMAM HADI

Sebagai Peserta

**WORKSHOP KEMITRAAN POLISI DAN MAHASISWA
TAHUN 2015**

**“Peran Mahasiswa Dalam Mensukseskan Pilkada Serentak”
Bertempat di Hotel GRASIA Semarang Tanggal 3 November 2015**

POLDA DAERAH JAWA TENGAH
DIREKTUR PEMBINAAN MASYARAKAT
POLDA JAWA TENGAH
DIREKTUR
Drs. MOCHAMAD SON ANI, SH.
KOMISARIS BESAR POLISI NRP 62040942



- Ijin Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kota Semarang Nomor: KEP. 563/513/2014
- AKREDITASI "A" Lembaga Akreditasi Lembaga Pelatihan Kerja Nomor: 011/LA-LPK/IV/2008
- AKREDITASI LEMBAGA BAN-PNF Nomor: 010/K.1/SK/AKR/2013



Jl. Kelud Raya No. 19 Semarang ☎ 024-8310002, 70444592

SERTIFIKAT KOMPUTER (COMPUTER CERTIFICATE)

No : 4623/ALF-SMG/SERT/DIR/XII/2014

Diberikan Kepada
(This is to certify that)

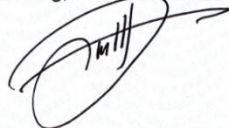
N a m a <i>(Name)</i>	: Imam Hadi
Tempat, Tanggal Lahir <i>(Place, Date Of Birth)</i>	: Pemasang, 16 Agustus 1991
Nomor Induk <i>(Register Number)</i>	: SERT-IAIN/1014/MYOB/0123
Telah Mengikuti <i>(Has Successfully completed in)</i>	: Sertifikasi Komputer Akuntansi MYOB V.17
Diselenggarakan Tanggal <i>(Held On)</i>	: 1 Oktober 2014
Predikat <i>(Grade)</i>	: CUKUP MEMUASKAN



Mengetahui,
(Approved by)

Dr. Alex Sujanto, S.E., S.Pd., M.M
Direktur
(Director)

Semarang, 29 Desember 2014


Anton Sujarwo, S.Kom
Kabag Akademik
(Head Of Academic Department)



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
PUSAT PENGEMBANGAN BAHASA

Jl. Prof. Dr. Hamka KM. 02 Kampus III Ngaliyan Semarang 50185 Telp. (024) 7614453
email : pbb.walisongo@gmail.com website : pbb.walisongo.ac.id

Certificate

Nomor : In.06.0/P6/PP.00.9/0889/2014

Certificate Number : 32014154

This is to certify that

IMAM HADI

Student Register Number: 20130422154

has successfully completed in
the TOEIC BRIDGE Test

conducted by the

Language Development Center Institute for Islamic Studies (IAIN) "Walisongo"
Semarang

On November 26th, 2014

and achieved the following result:

<i>Listening Comprehension</i>	<i>Vocabulary and Reading</i>	<i>Score</i>
115	90	205

Given in Semarang,
November 11th, 2014



Director,

Dr. Mulyati Fanani, M.Ag.

30314 200112 1 001

© TOEIC is registered trademark by Educational Testing Service.
This program or test is not approved or endorsed by ETS.





Sertifikat

Nomor : SF / 174 / VI / 2014

**PANGLIMA
KOMANDO DAERAH MILITER IV/DIPONEGORO**

Menyatakan bahwa

Nama : **IMAM HADI**

Asal Perti : **UIN WALISONGO**

NIM : **122503054**

Nomor Peserta : **174**

Telah mengikuti Sosialisasi Bela Negara untuk Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Perguruan Tinggi Negeri Se Propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta mulai tanggal 23 Juni 2014 sampai dengan tanggal 25 Juni 2014.

Kepadaanya diberikan SERTIFIKAT.

Dikeluarkan di Semarang
pada tanggal 25 Juni 2014

Panglima Kodam IV/Diponegoro,





PIMPINAN
MAJELIS PERMUSYAWARATAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

Sertifikat

Menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

IMAM HADI

Sebagai Peserta
SOSIALISASI EMPAT PILAR MPR RI
PANCASILA sebagai Dasar dan Ideologi Negara
UUD NRI Tahun 1945 sebagai Konstitusi Negara serta Ketetapan MPR
Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai Bentuk Negara
Bhinneka Tunggal Ika sebagai Semboyan Negara

Di _____, tanggal _____

Semoga Tuhan Yang Maha Esa Melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.

Jakarta,



MAJELIS PERMUSYAWARATAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

Ketua

Dr. (H.C) ZULKIFLI HASAN, SE., MM.

Wakil Ketua,

H. MAHYUDIN, ST., MM.

Wakil Ketua,

E.E. MANGINDAAN, S.I.P.



Wakil Ketua,

Dr. H.M. HIDAYAT NUR WAHID, MA.

Wakil Ketua,

Dr. (H.C) OESMAN SAPTA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Imam Hadi
TTL : Pemalang, 16 Agustus 1991
Jenis Kelamin : Laki-laki
Status : Belum Menikah
Tinggi/ Berat Badan : 173 cm / 56 Kg
Agama : Islam
Alamat : Ds. Sidorejo Rt. 002/003 Kec. Comal Kab. Pemalang
No. Hp : 085747296087

Riwayat Pendidikan

1. SDN 02 Sidorejo Comal lulus Th. 2006
2. SMP ISLAM Comal lulus Th. 2009
3. MAN 3 Pekalongan lulus Th. 2012
4. UIN Walisongo Semarang lulus Th. 2016

Pengalaman Kerja

1. Magang di BMT Walisongo Mijen Semarang
2. Magang di BPRS PNM Binama Tlogosari Semarang
3. Wirausaha

Hormat saya,

Imam Hadi