

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### 3.1 Pengertian, Dasar Hukum, Rukun Dan Syarat Murabahah

##### 1. Pengertian Murabahah

Dalam pembiayaan pada BPRS Suriyah akad yang digunakan salah satunya adalah akad *murabahah*. Akad *Murabahah* sama dengan bentuk jual beli. Sedangkan Jual beli menurut Nasrun Haroen dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah* jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>15</sup>

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>16</sup> Sedangkan menurut istilah Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. *Murabahah* merupakan salah satu konsep islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.

---

<sup>15</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, hlm. 111.

<sup>16</sup> <http://ekonomisyariat.com/fikih-ekonomi-syariat/mengenal-jual-beli-murabahah.html>.

*Murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Harga barang dalam perjanjian *murabahah* dibayar nasabah (pembeli) secara cicilan.<sup>17</sup> Pada perjanjian *murabahah* atau *mark-up*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambah *mark-up* atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.

## 2. Dasar Hukum

a) Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

b) Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman , janganlah kami saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu [287]; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009, hlm. 95.

c) Fatwa- fatwa

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/VI/2000

Tentang Pembiayaan Murabahah

### 3. Rukun Dan Syarat Murabahah

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
- c. *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

Sedangkan syarat *Murabahah* yaitu:

- a. Syarat yang berakad (*ba'i* dan *musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b. Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- c. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- d. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.

---

<sup>18</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 82.

Perihal *murabahah* ini diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*, yang mengatur hal-hal berikut ini.<sup>19</sup>

1. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syari'ah:
  - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam.
  - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, serta pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
  - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual sesuai dengan harga beli, plus keuntungannya. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

---

<sup>19</sup> Tim Penulis Penghimpun Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, Jakarta: 2006, hlm. 24.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank berhak mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah:
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  - d. Dalam jual beli ini, bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
  - g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka:
    - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
    - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank, maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
3. Jaminan dalam *murabahah*:
- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
4. Uang dalam *murabahah*:
- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
  - c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
5. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*:
- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
  - b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
6. Bangkrut dalam *murabahah*:
- Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

### **3.2 Pembiayaan Murabahah Di PT. BPRS Suriyah Cabang Semarang**

- a. Jenis pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh bank dapat dibedakan dari tujuan penggunaan pembiayaan oleh calon nasabah. Adapun jenis pembiayaan yang diberikan oleh BPRS Suriyah menurut penggunaannya adalah sebagai berikut:
  - 1. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan konsumsi nasabah yang bersangkutan. Atau dengan kata lain pembiayaan yang tidak bisa berkembang.<sup>20</sup>

## 2. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha baik di bidang perdagangan umum, jasa atau industri yang tujuan penggunaan pembiayaannya adalah untuk menambah modal kerja untuk meningkatkan volume yakni untuk menutupi kebutuhan pembelian persediaan ataupun membiayai piutang dagang.

## 3. Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang digunakan untuk melakukan investasi yang menghasilkan produk atau jasa.

### b. Aspek teknis *murabahah*

#### 1. Tujuan

Menfasilitasi nasabah yang hendak melakukan pembelian barang-barang yang dibutuhkan dengan pembayaran secara tangguh atau angsuran.

#### 2. Objek pembiayaan *murabahah*

##### a. Untuk *murabahah* konsumtif contohnya:

- Pembelian barang
- Renovasi rumah

---

<sup>20</sup> Wawancara dengan Admin Pembiayaan dan Legal BPRS Suriyah Asyiful Umam, S.Ei pada hari Kamis tanggal 21 Februari 2013.



- Biaya pendidikan
  - Pembelian rumah dan kendaraan<sup>21</sup>
- b. Untuk *murabahah* modal kerja contohnya:
- Membeli barang dagangan
  - Membeli material untuk kegiatan usaha
- c. Untuk *murabahah* investasi contohnya:
- Membeli rumah untuk dikontrakkan
  - Membeli mesin untuk usaha
  - Membeli motor untuk disewakan

Skema teknis *murabahah* digambarkan sebagai berikut:<sup>22</sup>



Penjelasan skema teknis *murabahah*:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syari'ah. Melakukan negosiasi harga dan barang pesanan sarta persyaratan dalam pembiayaan *murabahah*.
2. Bank syari'ah dan nasabah melakukan akad jual beli.

<sup>21</sup> Muhammad syafi'i antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 160.

<sup>22</sup> Dwi Suwiknyo, *Jasa-Jasa Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm.16.

3. Bank syari'ah membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, bisa juga dilakukan dengan akad wakalah kepada nasabah untuk membeli barang tersebut.
4. Suplier mengirim barang yang diinginkan oleh nasabah.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen.
6. Nasabah membayar kepada bank syari'ah.

### **3.3 Mekanisme Dan Prinsip Penilaian Pembiayaan Murabahah di PT. BPRS Suriyah Cabang Semarang**

#### **1. Prosedur Pengajuan**

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan bisa langsung datang ke BPRS Suriyah atau melalui marketing BPRS Suriyah.
- b. Customer Service menanyakan keperluan nasabah , sekaligus menanyakan dari mana tahu BPRS Suriyah.
- c. Customer Service memberikan penjelasan tentang persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Yang terdiri dari:
  1. FC KTP suami istri (2 lembar)
  2. FC Kartu Keluarga (2 lembar)
  3. FC Akta Nikah (2 lembar)
  4. FC surat bukti kepemilikan agunan (milik sendiri/keluarga kandung):
    - a.) Sertifikat dan SPPT terbayar
    - b.) BPKB dan STNK (2 lembar)
  5. Slip gaji terakhir untuk karyawan swasta dan PNS

- d. Nasabah mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan yang diminta pihak BPRS Suriyah cabang Semarang
- e. Customer Service mengecek persyaratan, jika ada kekurangan nasabah harus melengkapi persyaratan tersebut.
- f. Kemudian bagian marketing melakukan survey kepada nasabah mengenai karakter, kondisi usaha, keadaan jaminan, dan mencocokkan data pada Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dengan kondisi nasabah yang sebenarnya, kemudian memeriksa berkas administrasi dan dokumen lain yang dibutuhkan. Hasil survey selanjutnya direkam dalam Laporan Hasil Pemeriksaan SPP untuk di analisa dan diteruskan kepada direksi.
- g. Pihak direksi selanjutnya mempertimbangkan hasil analisa pembiayaan dan memutuskan apakah pembiayaan disetujui untuk direalisasikan atau tidak.
- h. Untuk pembiayaan yang disetujui, maka adm. Pembiayaan kemudian mempersiapkan akad pembiayaan *murabahah* dan berbagai dokumen yang dibutuhkan: Slip Setoran, Nota Pencairan Uang, Slip Penarikan, Tanda Terima Jaminan, Surat Kuasa Pendebetan Rekening, Surat Kuasa Pemindahtanganan Agunan Dan Kartu Jadwal Angsuran.
- i. Apabila hasil survey menunjukkan bahwa hasil pembiayaan tidak layak sehingga tidak dapat direalisasikan, maka marketing akan melakukan survey ulang kepada nasabah. Dalam hal ini nasabah dapat mengganti agunan apabila agunan nasabah tidak disetujui.

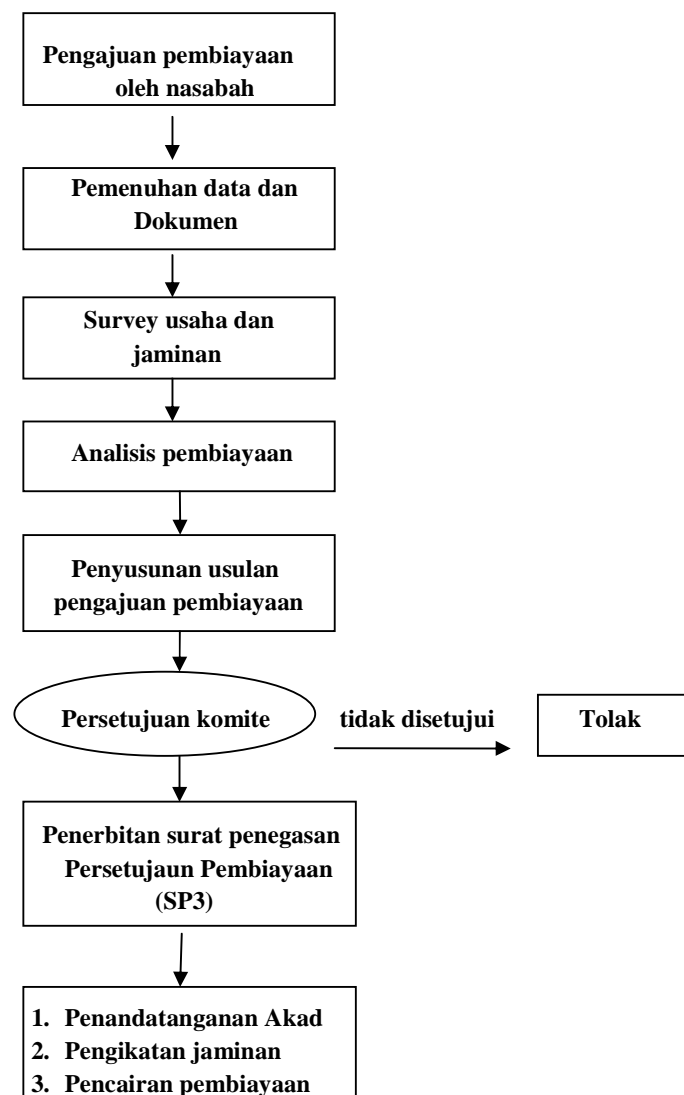
- j. Mengadakan akad antara nasabah dengan BPRS Suriyah, ketentuan perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan:<sup>23</sup>
- 1) Dibawah tangan untuk pembiayaan dengan plafon maksimal Rp. 10.000.000,00. artinya yang membuat akad adalah dari pihak bank.
  - 2) Untuk pembiayaan dengan plafon diatas Rp. 10.000.000,00 sampai dengan Rp. 25.000.000,00 *warmarking Notaris*. Artinya yang membuat akad adalah pihak dari bank, kedua belah pihak tanda tangan untuk persetujuan akad dahulu baru kemudian perjanjian akadnya dibawa ke pihak notaris.
  - 3) Untuk pembiayaan dengan plafon diatas Rp. 25.000.000,00 sampai dengan Rp. 75.000.000,00 *Legalisasi Notaris*. Artinya kedua belah pihak menandatangani perjanjian akad dihadapan notaris.
  - 4) Untuk plafon pembiayaan diatas Rp. 75.000.000,00 dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Notariil. Artinya yang membuat akad perjanjian adalah dari pihak notaris.
  - 5) Khusus untuk pembiayaan yang dijamin deposito atau tabungan maka pengikatan pembiayaan maupun jaminan dilakukan secara dibawah tangan.

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan Marketing Umar Faruq pada hari Selasa tanggal 19 Februari 2013.

- k. Dokumen yang lain yaitu bukti penyetoran, nota pencairan uang, dan slip penarikan diteruskan ke bagian teller untuk pencairan dana pembiayaan.
1. Bagian teller menyerahkan uang tunai kepada nasabah atau mentransfernya ke rekening tabungan nasabah.
2. **Mekanisme Pembiayaan Umum Yang Diterapkan di BPRS**

### **Suriyah**



Keterangan:

1. Calon nasabah datang untuk mengajukan pembiayaan di BPRS Suriyah.
2. Calon nasabah mengisi formulir serta menyerahkan data-data yang dibutuhkan oleh pihak bank.
3. Kemudian pihak bank mensurvey usaha yang dimiliki oleh calon nasabah dan juga mensurvey jaminan yang diberikan oleh calon nasabah.
4. Admin pembiayaan menganalisis pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.
5. Setelah dianalisis oleh admin pembiayaan kemudian menyusun usulan pengajuan pembiayaan yang diserahkan kepada kepala cabang BPRS Suriyah cabang Semarang.
6. Kepala cabang menyetujui dan memutuskan pembiayaan yang diberikan sebatas maksimum dan selebihnya atas persetujuan direksi dan komisaris.
7. Jika pengajuan pembiayaan tidak disetujui maka akan ditolak.
8. Jika pengajuan pembiayaan disetujui oleh pihak bank maka bank akan menerbitkan SP3 dan membuat akad pembiayaan.
9. Kemudian calon nasabah menandatangani akad, pengikatan jaminan dan dilakukan pencairan pembiayaan.

### 3. Prinsip Penilaian Pembiayaan

Ketika calon nasabah mengajukan pembiayaan pada BPRS Suriyah, maka pihak BPRS Suriyah akan melakukan penilaian terlebih dahulu kepada calon nasabah tersebut. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi pihak BPRS Suriyah untuk memutuskan apakah pembiayaan yang akan diajukan tersebut layak direalisasikan atau tidak. Dan mengenai agunan yang diberikan kepada pihak BPRS Suriyah hanya untuk mengantisipasi apabila nantinya pembiayaan yang diberikan tersebut terjadi kemacetan. Adapun prinsip-prinsip penilaiannya di BPRS Suriyah adalah sebagai berikut:

Asas 5C yaitu:<sup>24</sup>

#### 1. Character

Adalah watak dari pemohon yang perlu dianalisis apakah layak untuk menerima pembiayaan. Jika karakter pemohon baik dan mempunyai keinginan untuk membayar nantinya maka pembiayaan bisa direalisasikan oleh pihak bank.

#### 2. Capacity

Adalah kemampuan pemohon yang perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Jika ia mampu memimpin perusahaan dengan baik, maka ia akan dapat membayar angsuran nantinya dan perusahaannya akan tetap berdiri. Dan ini menjadi salah satu yang dipertimbangkan oleh pihak bank.

---

<sup>24</sup> Malayu Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006, hlm..  
106.

### 3. Capital

merupakan modal dari pemohon yang harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya, dengan tujuan untuk mengetahui sumber pendapatan yang dimiliki oleh calon pemohon mengenai rencana pembiayaan yang akan diajukan kepada bank.

### 4. Condition of economic

Yaitu kondisi perekonomian dan usaha yang akan dijalankan oleh pemohon, jika memiliki prospek yang baik maka pembiayaan akan disetujui, tetapi sebaliknya jika jelek maka pembiayaan akan ditolak oleh bank.

### 5. Collateral

Merupakan agunan yang diberikan oleh pemohon dan akan dinilai secara ekonomis apakah layak untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank.

## **3.4 Pembiayaan Dengan Akad Murabahah Dijadikan Sebagai Produk Unggulan**

Fungsi bank adalah sebagai penghubung antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana.<sup>25</sup> Dan bank bisa dinyatakan sukses itu tidak hanya dengan bisa mengelola dana *funding* tetapi juga harus bisa mengelola dana *lending*. Dan itu sebabnya BPRS Suriyah memiliki alasan tersendiri mengapa pembiayaan dengan akad *murabahah* dijadikan sebagai produk unggulan yaitu:

---

<sup>25</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 112.



1. Karena peminat atau nasabahnya yang cukup banyak dan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dibandingkan dengan pembiayaan menggunakan akad lainnya, seperti *musyarakah*, *ijarah*, *istishna*, *qord*, *mudharabah*, dan *multijasa*.

Tabel 3.1  
Pertumbuhan Asset Pembiayaan *murabahah* dan *Musyarakah*  
Periode Tahun 2010 – 2012

No.	Tahun	Jumlah Asset	
		<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah</i>
1.	2010	855.624.660	50.000.000
2.	2011	4.006.364.235	1.018.478.872
3.	2012	4.595.719.850	2.787.311.098

Sumber: Data asset pembiayaan di BPRS Suriyah cabang Semarang.

Tabel 3.2  
Pertumbuhan Asset Pembiayaan *Ijarah* dan *Multijasa*  
Periode Tahun 2010 – 2012

No.	Tahun	Jumlah Asset	
		<i>Ijarah</i>	<i>Multijasa</i>
1.	2010	–	528.549.970
2.	2011	175.000.000	187.064.403
3.	2012	159.000.000	428.145.985

Sumber: Data asset pembiayaan di BPRS Suriyah cabang Semarang.

Tabel 3.3  
Pertumbuhan Asset dari jumlah semua Pembiayaan  
Periode Tahun 2010 – 2012

No.	Tahun	Jumlah Asset
1.	2010	958.479.657
2.	2011	5.358.559.164
3.	2012	7.683.784.047

Sumber: Data asset pembiayaan di BPRS Suriyah cabang Semarang.

2. Jaman sudah semakin maju dan kebutuhan hidup semakin banyak, pembiayaan dengan akad *murabahah* memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar.<sup>26</sup> Dan tidak dipungkiri kebanyakan nasabah sekarang berkeinginan untuk memiliki sesuatu barang atau sebagai tambahan untuk modal usaha. Dengan cara meminjam uang di bank, ini merupakan salah satu contoh yang praktis dan instan menurut nasabah. Nasabah bisa mendapatkan barang yang diinginkan tersebut meskipun uang yang dimiliki nasabah sedikit. Karena pembiayaan di BPRS Suriyah pembayarannya bisa dilakukan dengan cara mencicil atau secara tangguh.
3. Untuk menarik minat nasabah yang lebih banyak lagi dan bersedia melakukan pembiayaan di BPRS Suriyah, pelayanan kepada nasabah yang diutamakan. BPRS Suriyah juga menggunakan sistem jempot

---

<sup>26</sup> Wawancara dengan Kepala Cabang Anang Jatmoko Setiaji, S.E pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2013.

bola, baik nasabah yang menabung atau nasabah yang melakukan pembiayaan. Ada sistem harian, mingguan dan bulanan. Walaupun dengan setoran Rp. 10.000,00 sampai Rp. 20.000,00 akan tetap dilayani oleh pihak BPRS Suriyah secara gratis. Dan komitmen inilah yang menjadikan nasabah semakin banyak dari tahun ketahun yang melakukan pembiayaan atau menabung di BPRS Suriyah cabang Semarang.

Contoh kasus:

Pak Manik akan melakukan pembiayaan di BPRS Suriyah Cabang Semarang, pembiayaan dengan akad *murabahah* konsumtif yaitu untuk keperluan pembelian sebuah motor Harley Davidson senilai Rp. 600.000.000,00. Jaminan yang diajukan berupa surat hak milik atas nama pak Manik. Beliau datang ke BPRS Suriyah untuk menemui Customer Service dengan membawa persyaratan yang harus dilengkapi. Sambil mengecek kelengkapan persyaratan, pak Manik diminta mengisi formulir permohonan pembiayaan oleh Customer Service. Setelah Customer Service mengecek kelengkapan, dan semua syarat telah dipenuhi, selanjutnya berkas diserahkan kepada marketing untuk dilakukan survey meliputi: analisis nasabah, analisis penghasilan, analisis tempat tinggal, data jaminan, dan kelayakan usaha nasabah.

Dari survey yang dilakukan, diketahui bahwa pak Manik mengajukan pembiayaan *murabahah* senilai Rp. 600.000.000,00

dengan uang muka Rp. 350.000.000,00 maka pengajuan pembiayaan pak Manik sebesar Rp. 250.000.000,00 dengan margin flat sebesar 13 % per bulan, dengan jangka waktu 2 tahun. Dilihat dari segi kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C, pak Manik masuk dalam kriteria baik. Untuk itu BPRS Suriyah menyetujui pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh pak Manik. Setelah berkas pembiayaan masuk, adm. pembiayaan melimpahkan berkas untuk dilanjutkan ke pihak notaris yang telah ditunjuk. Pada saat pencairan pembiayaan, nasabah dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 220.000,00, biaya asuransi jiwa sebesar Rp. 16.250,00, dan biaya notaris sebesar Rp. 350.000,00. Setelah pembiayaan cair, nasabah diberi pilihan uangnya akan diambil kapan terserah kepada pihak nasabah. Dari proses pengajuan pembiayaan hingga pencairan diperlukan waktu kurang lebih satu minggu. Untuk pencarian barang yang akan dibeli oleh nasabah, pihak BPRS Suriyah menggunakan akad wakalah kepada nasabah.

Maka perhitungan angsuran per bulan yang harus dibayar oleh pak Manik adalah:

$$= \frac{(250.000.000,00 \times 13 \% \times 2 \text{ tahun}) + 250.000.000,00}{24 \text{ bulan}}$$

24 bulan

$$= \frac{65.000.000,00 + 250.000.000,00}{24 \text{ bulan}}$$

24 bulan

$$= \text{Rp. } 13.125.000,00 / \text{bulan}$$

### **3.5 Analisis Terhadap Pembiayaan Dengan Akad *Murabahah* Sebagai Produk Unggulan di PT. BPRS Suriyah Cabang Semarang.**

Ada beberapa faktor yang menjadikan kenapa nasabah lebih memilih melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Karena pembiayaan dengan akad *murabahah* sistem pembayarannya bisa dilakukan dengan mencicil atau dengan sistem angsuran yang dapat mempermudah dalam proses pembayarannya bagi nasabah yang melakukan pembiayaan tersebut.
2. Margin yang ditawarkan oleh pihak BPRS Suriyah yang rendah, dan hal ini dianggap dapat menguntungkan bagi pihak nasabah yang akan melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* tersebut, yaitu dengan margin flat atau tidak berubah yang diberikan sebesar 13 % dari *plafon* pembiayaan per bulan.
3. Akad *murabahah* yang ditawarkan di BPRS Suriyah bersifat fleksibel artinya dimana nasabah bisa melakukan pembiayaan dengan akad *murabahah* dengan berbagai kebutuhan yang diinginkan oleh nasabah. Contohnya nasabah membutuhkan kendaraan bermotor maka nasabah dapat menggunakan akad *murabahah* dengan tujuan konsumtif, dengan tujuan investasi dan untuk modal kerja juga dapat menggunakan dengan akad *murabahah*.

4. Ada pelayanan jemput bola yang ditawarkan oleh pihak BPRS Suriyah. Tidak hanya bagi nasabah yang menabung tetapi juga untuk nasabah yang melakukan pembiayaan di BPRS Suriyah, dan pelayanan ini diberikan secara gratis bagi nasabah, hal tersebut yang membuat nasabah tidak perlu berfikir dua kali untuk melakukan pembiayaan di BPRS Suriyah.
5. Hubungan kekeluargaan yang erat antara pihak BPRS Suriyah dan nasabah. Apabila terjadi kredit macet maka BPRS Suriyah tidak sungkan untuk terjun langsung ke pihak nasabah, dan ikut mengetahui permasalahan yang terjadi dengan nasabah, mengapa terjadi kredit macet sehingga nasabah tidak mampu lagi untuk mengangsur pembiayaan tersebut. Dan sebisa mungkin pihak BPRS Suriyah memberi solusi atas permasalahan yang dihadapi oleh pihak nasabah.