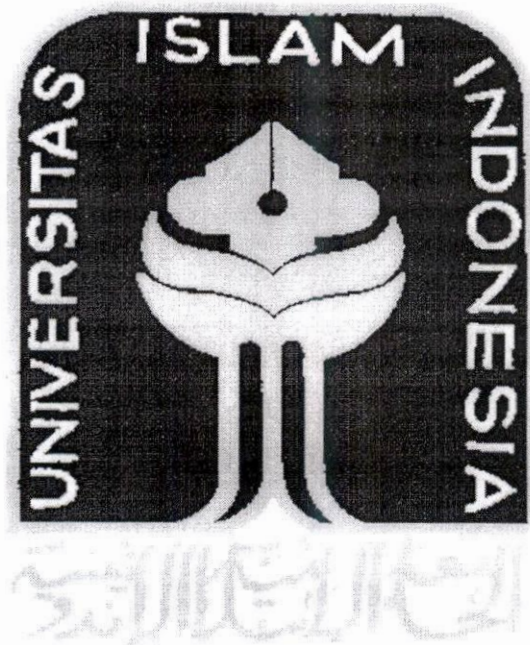


**MANAJEMEN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
STUDI KASUS PADA BPRS BANGUN DRAJAT WARGA KOTA GEDE  
TAHUN 2012**



Oleh:

Nama : Fatih Fuadi, S.E.I

NIM : 11913006

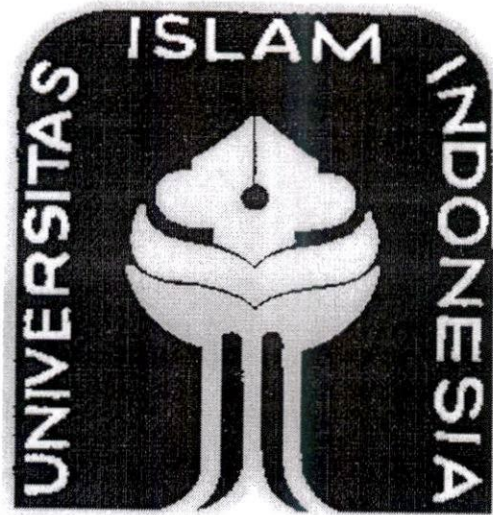
**TESIS**

**DI AJUKAN KEPADA PROGRAM PASCASARJANA  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT GUNA  
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER STUDI ISLAM**

**YOGYAKARTA**

**2013**

**MANAJEMEN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
STUDI KASUS PADA BPRS BANGUN DRAJAT WARGA KOTA GEDE  
TAHUN 2012**



Oleh:

Nama : Fatih Fuadi, S.E.I

NIM : 11913006

Pembimbing :

Dr. Rahmani Timorita Y, M.Ag

**TESIS**

**DI AJUKAN KEPADA PROGRAM PASCASARJANA  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT GUNA  
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER STUDI ISLAM**

**YOGYAKARTA**

**2013**



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER STUDI ISLAM  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

## **PENGESAHAN**

Nomor: 1165/PS-MSI/Peng./VIII/2013

TESIS berjudul : **MANAJEMEN PEMBIAYAAN MURABAHAH STUDI KASUS PADA BPRS BANGUN DRAJAT WARGA KOTAGEDE TAHUN 2012**

Ditulis oleh : Fatih Fuadi

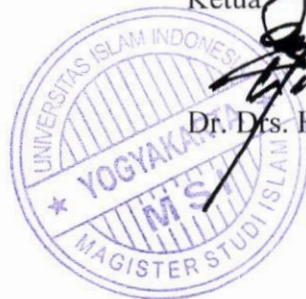
N. I. M. : 11913006


Konsentrasi : Pendidikan Islam

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister dalam Ilmu Ekonomi Islam

Yogyakarta, 2 Agustus 2013

Ketua



  
Dr. Drs. H. Ahmad Darmadji, M.Pd.



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER STUDI ISLAM (S2)  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp/Fax (0274) 523637 e-mail: msi@uii.ac.id

## TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Nama : Fatih Fuadi  
Tempat/tgl lahir : Tanjung Senang, 19 Desember 1985  
N. I. M. : 11913006  
Konsentrasi : Ekonomi Islam  
Judul Tesis : **MANAJEMEN PEMBIAYAAN MURABAHAH STUDI KASUS  
PADA BPRS BANGUN DRAJAT WARGA KOTAGEDE TAHUN  
2012**

Ketua : Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag

(.....)

Sekretaris : Dr. Drs. H. Ahmad Darmadji, M.Pd.

(.....)

Pembimbing : Dra. Rahmani Timorita Y., M.Ag

(.....)

Penguji : Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS

(.....)

Penguji : Drs. Yusdani, M.Ag

(.....)

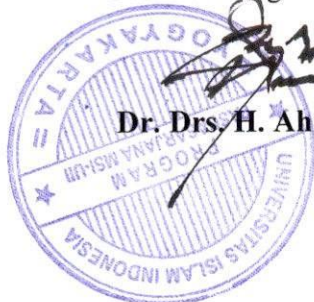
UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 30 Juli 2013

Pukul : 09.30–10.30 WIB

Hasil : **Lulus**

Mengetahui  
Direktur Program Pascasarjana MSI UII



Dr. Drs. H. Ahmad Darmadji, M.Pd.



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER STUDI ISLAM  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

## NOTA DINAS

No. : 1165/PS-MSI/ND/VII/2013

TESIS berjudul : **PROBLEMATIKA MANAJEMEN PEBIAYAAN  
MURABAHAH PADA BPRS BANGUN DRAJAT WARGA  
TAHUN 2013**

Ditulis oleh : Fatih Fuadi

NIM : 1191300

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diujikan di depan Dewan Penguji Tesis Magister Studi Islam Program Pascasarjana (S-2) Universitas Islam Indonesia.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

Yogyakarta, 26 Juli 2013

Ketua

Dr. Drs. H. Ahmad Darmadji, M.Pd.



## PERSETUJUAN

TESIS berjudul : Manajemen Pembiayaan Murabahah Studi kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Kota Gede.

Ditulis oleh : Fatih Fuadi, S.E.I

NIM : 11913006

Program Studi : Ekonomi Islam

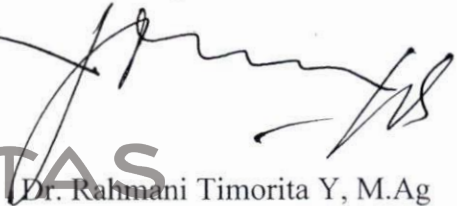
telah dapat disetujui untuk diuji di hadapan tim Penguji Tesis Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Mengetahui  
Ketua PPs FIAI UII



Yogyakarta, 24 Juli 2013  
Pembimbing

Dr. Drs. H. Ahmad Darmadji, M.Pd

  
Dr. Rahmani Timorita Y, M.Ag

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## MOTTO

وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya :

*Dan jika kamu ingin anamu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.* (Q.S. Al-Baqarah : 233)

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan ketulusan jiwa, kupersembahkan Tesis ini :

- *untuk kedua orang tua ku Ibu (Aminah) dan Bapak (Mansur Khalik) yang selalu memberikan kasih sayang, motivasi, dan doa serta tak kenal lelah untuk berjuang demi anak-anak-Nya*
- *untuk Kakak ku astiyanti dan malahayati yang selalu memberiku dukungan dan semangat serta motivasi sehingga studiku dapat terselesaikan dengan baik.*
- *untuk khoiriyah ulfa yang selalu mendukungku, memberi cinta dan kasih sayang nya, serta perhatian dan doa nya yang tulus sehingga aku selalu bersemangat dalam menyelesaikan studi S2 ku di UII.*
- *untuk paman ku abu tholib khalik yang telah mendoakan dan menasehati ku selama aku menempuh studi S2 di UII.*
- *untuk semua teman-teman ku Khususnya Anak-anak EI Angkatan 2011/2012 yang telah memberikan Motivasi dan Dukungannya.*
- *Semua Dosen Ekonomi Islam serta staf karyawan PPS FLAI UII dan khususnya pembimbing tesis ibu Rahmani Timorita yang telah memberiku masukan baik moral maupun spiritual.*

Semoga Allah membalas semua dengan yang lebih baik dan semoga kita kelak akan mencapai kebahagiaan yang kita cita-citakan bersama. Amien

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penelitian ini menggunakan pedoman transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No.158 1987 dan 0543.b/U/.1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut :

### 1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif		tidak dilambangkan
ب	bā'		-
ت	tā'		-
ث	ṣā'		s dengan satu titik di atas
ج	Jīm		-
ح	ḥā'	ḥ	h dengan satu titik di bawah
خ	khā'	kh	
د	Dāl	d	-
ذ	Ẓāl	ẓ	z dengan satu titik di atas
ر	rā'	r	-
ز	Zāi	z	-
س	Sīn	s	-
ش	Syīn	sy	-
ص	ṣād	ṣ	s dengan satu titik di bawah
ض	ḍād	ḍ	d dengan satu titik di bawah
ط	ṭā'	ṭ	t dengan satu titik di bawah
ظ	ẓā'	ẓ	z dengan satu titik di bawah
ع	'ain	'	koma terbalik
غ	Gain	g	-
ف	fā'	f	-

ق	Qāf	q	-
ك	Kāf	k	-
ل	Lām	l	-
م	Mīm	m	-
ن	Nūn	n	-
هـ	hā'	h	-
و	wāwu	w	-
ء	hamzah	tidak dilambangkan atau '	apostrof, tetapi lambang ini tidak dipergunakan untuk hamzah di awal kata
ي	yā'		-

## 2. Konsonan rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda *syaddah*, ditulis rangkap.

Contoh : رَبَّنَا ditulis rabbanā  
 قَرَّبَ ditulis qarraba  
 الْحَدُّ ditulis al-haddu

## 3. Tā' marbūṭah di akhir kata

Transliterasinya menggunakan :

- Tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya *h*, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti *salat*, *zakat*, dan sebagainya.

Contoh : طَلْحَةَ ditulis *ṭalḥah*

- Pada kata yang terakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *h*.

Contoh : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *rauḍah al-atfāl*

- Bila dihidupkan ditulis *t*, Huruf *ta marbuthah* di akhir kata dapat dialihaksarakan sebagai *t* atau dialihbunyikan sebagai *h* (pada pembacaan waqaf/berhenti). Bahasa Indonesia dapat menyerap salah satu atau kedua kata tersebut.

Contoh : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *rauḍatul atfāl*

## 4. Vokal Pendek

Harakat fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan ḍammah ditulis *u*.

Contoh: - كَسَرَ ditulis *kasara* - يَضْرِبُ ditulis *yaḍribu*  
- جَعَلَ ditulis *ja'ala* - سُوِّىَ ditulis *su'ila*

## 5. Vokal Panjang

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf/transliterasinya berupa huruf dan tanda. Vocal panjang ditulis, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya atau biasa ditulis dengan tanda caron seperti (â, î, û).

Contoh: قَالَ ditulis *qâla*

## 6. Vokal Rangkap

a. Fathah + yâ' tanpa dua titik yang dimatikan ditulis *ai* (اي).

Contoh: كَيْفَ ditulis *kaifa*

b. Fathah + wāwu mati ditulis *au* (او).

Contoh: هَوْلَ ditulis *haua*

## 7. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata

Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata, dipisahkan dengan apostrop :

Contoh: تُؤْمَرُنْ ditulis *tu'maruna*

## 8. Kata Sandang Alif + Lam (ال)

a. Kata sandang diikuti huruf *syamsiah*

Contoh : الرَّحِيمِ ditulis *ar-Rahîmu*

b. Kata sandang diikuti huruf *qamariah*

Contoh : الْمَلِكِ ditulis *al-Maliku*

## 9. Huruf Besar

Huruf besar yang disebut juga huruf kapital merupakan unsur kebahasaan yang mempunyai permasalahan yang cukup rumit. Penggunaan huruf kapital disesuaikan dengan EYD walaupun dalam sistem tulisan Arab tidak dikenal. Kata yang didahului oleh kata sandang alif lam, huruf yang ditulis kapital adalah huruf awal katanya bukan huruf awal kata sandangnya kecuali di awal kalimat, huruf awal kata sandangnya pun ditulis kapital.

Contoh: الْبُخَارِيَّ ditulis *âl-Bukhârî*.

## 10. Kata dalam Rangkaian Frasa atau Kalimat

a. Ditulis kata perkata, atau

b. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut.

Contoh : مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلٌ ditulis *Man istaṭâ' a ilaihi sabîla*

## ABSTRACT

Fatih Fuadi, 2013, Management Murabaha Financing BPRS Bangun Drajat Warga Kota Gede, Thesis.

Advisor : Dr. Rahmani Timorita Y, M.Ag

---

In Indonesia, Risk banking commonly careless by whole and proportional until the end of 2000's. It was indication from careless bank for application principles risk management is part of banking management, few bank was formed risk management committee and occupancy at bank strategy position, then false of view that risk must be avoid, whereas risk always in world business. Banking of world has own theory about risk manajemen and KJKS with use principle which exist on banking to stand. BPRS which still adopted from world banking.

This research included kind of Qualitative research, that purpose to phenomenon understanding : 1) How murabaha financing management applied BPRS Bangun Drajat Warga, 2) Murabaha financing issues in BPRS Bangun Drajat Warga, 3) To find out how to view the problems of Islamic Economics in murabaha financing BPRS Bangun Drajat Warga. This research used technic data collection as interview, observation and documentation.

These results indicate that the risk management murabaha financing on BPRS Bangun Drajat Warga has been arranged neatly, it can be seen from the least risk that can not be handled. Build risk management in the BPRS Bangun Drajat Warga with the identification, classification of customers, handling, evaluation and delete books. The management is done to address the risk analysis or survey, provide financing to businesses that are not high risk, client selection, increase the number of customers, business equity, physical checks and guarantees photos and assess the collateral at a price not higher. Constraints being faced in the application of risk management murabaha financing is internal factors: that employees were less scrupulous, and the external faktor less communicative and customer collateral that does not exist. bai 'al-murabaha themselves in Shariah banking is still a matter of debate among scholars, there are some scholars who allow for a sale, contrary to some scholars that others forbid it because it was considered as bai' al-inah that is haraam. buying and selling of goods that do not exist in a person, or regarded as two of buying and selling in a buy-sell, and even considered a hilah to take usury.

Keywords: Financing Management, Risk Funding, Murabahah.

## ABSTRAK

Fatih Fuadi, 2013, TESIS. Judul: "Manajemen Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Bangun Drajat Warga Kota Gede"  
Pembimbing : Dr. Rahmani Timorita Y, M.Ag

---

Risiko perbankan di Indonesia pada umumnya kurang mendapat perhatian secara seluruh dan proporsional hingga akhir tahun 2000-an. Hal ini terindikasi dari kurangnya perhatian bank untuk menerapkan prinsip-prinsip manajemen risiko sebagai bagian dari manajemen perbankan, sedikit bank yang membentuk komite manajemen risiko dan menempatkannya pada posisi strategis bank, kemudian ada pandangan yang keliru bahwa risiko harus dihindari, padahal risiko selalu ada dalam dunia bisnis. Dunia perbankan sudah memiliki teori tersendiri tentang manajemen risiko dan KJKS menggunakan prinsip yang ada pada perbankan sebagai pijakan. BPRS merupakan bagian dari KJKS sehingga teori-teori yang dipakai pada BPRS masih mengadopsi dari dunia perbankan.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kualitatif, yang dimaksud untuk memahami fenomena : 1) Bagaimana manajemen pembiayaan murabahah yang diterapkan BPRS Bangun Drajat Warga, 2) Permasalahan pembiayaan murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga, 3) Untuk mengetahui bagaimana pandangan Ekonomi Islam terhadap permasalahan pembiayaan murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa manajemen risiko pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga telah tersusun dengan rapi, hal ini bisa dilihat dari sedikitnya risiko yang tidak bisa ditangani. Manajemen risiko pada BPRS Bangun Drajat Warga diawali dengan identifikasi, klasifikasi nasabah, penanganan, evaluasi dan hapus buku. Adapun manajemen yang dilakukan untuk mengatasi risiko adalah analisa atau survey, memberi pembiayaan pada usaha yang tidak berisiko tinggi, seleksi nasabah, memperbanyak jumlah nasabah, pemerataan usaha, cek fisik dan foto jaminan serta menilai barang jaminan dengan harga yang tidak tinggi. Sedang kendala yang dihadapi dalam aplikasi manajemen risiko pembiayaan murabahah adalah faktor intern; yakni karyawan yang kurang teliti, dan faktor ekstern yakni nasabah yang kurang komunikatif dan barang jaminan yang tidak ada. *bai' al-murabahah* sendiri dalam perbankan syari'ah masih menjadi bahan perdebatan di kalangan ulama, ada sebagian ulama yang membolehkan karena merupakan jual-beli, Sebaliknya sebagian ulama yang lain melarangnya karena menganggapnya sebagai *bai' al-innah* yang hukumnya haram. jual-beli atas barang yang tidak ada pada seseorang, atau dianggap sebagai dua jual-beli dalam satu jual-beli, dan bahkan dianggap sebagai *hillah* untuk mengambil riba.

Kata Kunci : Manajemen pembiayaan, Risiko Pembiayaan, Murabahah.

## KATA PENGANTAR

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ أَنْفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، وَنَسْتَهْدِيهِ وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ  
مُضِلِّ لَهُ وَمَنْ يُضِلِّ فَلَا مَنْ يَهْدِيهِ اللَّهُ فَلَا هَادِيَ لَهُ. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ  
وَرَسُولُهُ. اللَّهُمَّ صَلِّ وَسَلِّمْ وَبَارِكْ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ اهْتَدَى بِهَدَاهُ إِلَى يَوْمِ الْقِيَامَةِ.

Puji dan syukur hanya kepada Allah SWT atas segala hidayah dan kemurahan-Nya, sehingga tersusunlah Tesis dengan judul Manajemen Pembiayaan Murabahah Studi kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Kota Gede. Adapun maksud penyusunan Tesis ini, adalah untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

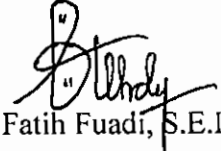
Dalam penulisan ini ditemui banyak kesulitan, Tetapi berkat kerja sama, dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M.Ec selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Drs. H. Ahmad Darmadji, M.Pd selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Dadan Muttaqin, SH, M.Hum selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

4. Bapak Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag selaku Sekretaris Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
5. Dr. Rahmani Timorita Y, M.Ag selaku dosen pembimbing tunggal, yang senantiasa dengan penuh keikhlasan memberikan petunjuk, bimbingan, dan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Ekonomi Islam yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama belajar di Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
7. Semua teman-teman Ekonomi Islam Angkatan 2011/2012 yang telah memberikan bantuan, doa restu, dan dukungannya.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah dengan ikhlas memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan tesis ini.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari banyak kekurangan dan jauh dari sempurna meskipun bukan berarti tidak ditemui nilai manfaat dari dalamnya. Oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan tesis ini. Bagaimanapun sederhananya tesis ini, penulis tetap berharap semoga bermanfaat bagi pembaca dan Universitas Islam Indonesia.

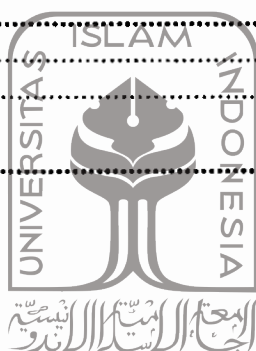
Yogyakarta, 24 Juli 2013

  
Fatih Fuadi, S.E.I

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS .....	iv
HALAMAN NOTA DINAS .....	v
HALAMA PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
HALAMAN TRANSLITERASI .....	ix
HALAMAN ABSTRAK .....	xii
KATA PENGANTAR .....	xiv
DAFTAR ISI .....	xvi
DAFTAR GAMBAR .....	xviii
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II : TELAAH PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	11
B. Landasan Teori .....	15
1. Pembiayaan Murabahah .....	15
2. Permasalahan Pembiayaan Murabahah .....	23
3. Pengawasan Dalam Ekonomi Islam .....	48
4. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah .....	64
5. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah .....	73
C. Kerangka Berfikir .....	78
<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>80</b>
A. Jenis Penelitian dan Pendekatan .....	80
B. Sumber Data .....	81
C. Metode Pengumpulan Data .....	82
D. Metode Analisis Data .....	84
<b>BAB IV: PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>86</b>
A. Profil BPRS Bangun Drajat Warga .....	86
1. Sejarah BPRS Bangun Drajat Warga .....	86
2. Visi dan Misi .....	87
3. Budaya Kerja .....	88
4. Produk-produk BPRS .....	88
5. Sasaran Daerah Pemasaran BPRS Bangun Drajat Warga .....	91

6. Struktur Pengurus BPRS Bangun Drajat Warga .....	92
7. Job Description .....	93
<b>B. Analisis Hasil Penelitian .....</b>	<b>97</b>
1. Pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga.....	97
2. Manajemen Pembiayaan Murabahah Yang Diterapkan BPRS Bangun Drajat Warga .....	100
3. Permasalahan Pembiayaan Murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga.....	111
4. Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga .....	113
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>125</b>
A. Kesimpulan .....	125
B. Saran .....	126
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>128</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>CV PENULIS</b>	



# UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

## DAFTAR GAMBAR

1. Gambar Kerangka Analisis Penelitian .....78
2. Gambar Skema Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada BPRS BDW .....99
3. Gambar Manajemen Pembiayaan Yang Diterapkan BPRS BDW .....102
4. Gambar Identifikasi Risiko pada BPRS BDW .....104
5. Gambar Klasifikasi Nasabah Pada BPRS BDW .....106
6. Gambar Penanganan Pada BPRS BDW .....110
7. Gambar Permasalahan Pembiayaan Murabahah di BPRS BDW .....114



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Peran perbankan di Indonesia merupakan salah satu bagian yang penting dari sistem perekonomian suatu negara. Hal ini dapat dilihat dari upaya yang dilakukan oleh perbankan dengan memberikan bantuan untuk meningkatkan permodalan usaha bagi masyarakat. Fungsi bank pada dasarnya adalah untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan,<sup>1</sup> serta mengelola dana masyarakat tersebut agar lebih produktif.<sup>2</sup> Adapun fungsi lembaga keuangan syari'ah (LKS) yaitu sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary*), antara pihak yang memiliki dana (*shohibul maal*), baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana (*mudhorib*) untuk pengembangan usaha produktif.<sup>3</sup>

Risiko perbankan di Indonesia pada umumnya kurang mendapat perhatian secara serius dan proposional hingga akhir tahun 2000-an. Hal ini terindikasi dari kurangnya perhatian bank untuk menerapkan prinsip-prinsip manajemen risiko sebagai bagian dari manajemen perbankan, sedikit bank yang membentuk komite manajemen risiko dan menempatkannya pada posisi strategis bank, kemudian ada pandangan yang keliru bahwa risiko harus dihindari, padahal risiko selalu ada dalam dunia bisnis. Bank Indonesia telah mewajibkan bank komersial untuk

---

<sup>1</sup> Sigit Triandaru dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000), hlm.6.

<sup>2</sup> Mulia Nasution, *Ekonomi Moneter: Uang dan Bank*, (Jakarta: Djembatan, 1998), hlm. 10.

<sup>3</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, (Jogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 131.

menerapkan manajemen risiko sebagai bagian dari penilaian kinerja bank. Para komisaris dan direktur bank mewajibkan memiliki sertifikat manajemen risiko yang dikeluarkan oleh Badan Sertifikat Manajemen Risiko.

Kesadaran memahami Risiko dengan baik sebagai suatu bagian yang tidak terpisahkan dari upaya untuk mengoptimalkan keuntungan inilah yang menjadi dasar terbentuknya konsep Manajemen yang akhir-akhir ini semakin mengemuka di dalam dunia bisnis, khususnya di industri keuangan (perbankan dan lembaga keuangan lainnya).

Manajemen risiko dapat dipahami secara mudah sebagai kemampuan manajemen untuk memahami, mengidentifikasi, menempatkan, mengukur, dan merawat risiko secara proporsional. Proporsional perlu ditempatkan sebagai kata kunci karena mengandung pengertian bahwa risiko terkait dengan pola bisnis perusahaan. Terkait pula dengan struktur organisasi, span of control, dan pembagian tugas serta kewajiban masing-masing personil. Dalam jasa perbankan, manajemen risiko merupakan tanggung jawab bersama antara komisaris dan manajemen.<sup>4</sup>

Manajemen tersebut diaplikasikan untuk menjaga agar aktifitas operasional bank tidak mengalami kerugian yang melebihi batas kemampuan bank untuk menyerap kerugian tersebut atau membahayakan kelangsungan dan kesehatan bank. Kebijakan pengendalian risiko bagi bank adalah salah satu cara untuk melakukan pembatasan atas berbagai risiko dari masing-masing kegiatan.

---

<sup>4</sup> [http://atom/Something from My Mind\\_ Risk Manajement, Trade Off Between Risk and Opportunity.html](http://atom/Something from My Mind_ Risk Manajement, Trade Off Between Risk and Opportunity.html).

Telah menjadi pengetahuan umum bahwa perkembangan ekonomi islam identik dengan berkembangnya lembaga keuangan syari'ah. Bank syari'ah menjadi pedoman utama lembaga keuangan. Semua transaksi yang dilakukan oleh orang muslim haruslah berdasarkan prinsip rela sama rela, dan tidak boleh ada pihak yang menzalimi atau yang di zalimi. Prinsip dasar ini mempunyai implikasi yang sangat luas dalam bidang ekonomi dan bisnis, termasuk dalam praktik perbankan. Allah berfirman dalam surat an-nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ  
مَّجْتَرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS: An-Nisa'29)*

Dalam melaksanakan kegiatannya, bank menghadapi berbagai macam kendala dan permasalahan, seperti persaingan pada tingkat bunga dan bagi hasil, fasilitas keamanan dan kenyamanan, bahkan dewasa ini banyak bank yang menawarkan berbagai macam bonus hadiah bagi nasabahnya. Permasalahan lainnya ialah yang berasal dari luar (eksternal) seperti perilaku nasabah yang berbeda-beda dan berubah-ubah. Hal ini muncul karena kebutuhan dan keinginan nasabah yang berbeda-beda dan berubah-ubah pula. Perilaku nasabah yang berbeda-beda dan berubah-ubah ini disebabkan oleh adanya daya beli yang semakin kuat, tingkat pendidikan yang lebih maju, perkembangan informasi dan

komunikasi, hubungan sosial yang semakin luas, serta tingkat penghasilan yang semakin meningkat.<sup>5</sup>

Perubahan lingkungan bisnis yang begitu cepat dewasa ini menuntut perusahaan untuk memanfaatkan kemampuan yang ada semaksimal mungkin agar dapat bersaing. Oleh karena itu, manajemen perlu memiliki kemampuan untuk melihat dan menggunakan peluang. Perubahan itu perlu dilakukan agar perusahaan dapat bertahan dalam menghadapi kompetisi bisnis yang ketat. Selain itu, manajer juga dituntut untuk bisa meminimalisir tingkat risiko pembiayaan guna mengoptimalkan fungsi dana yang di himpun dari masyarakat sehingga terhindar dari kerugian dalam pemberian pembiayaan pada calon nasabah. Selain permasalahan dalam penentuan pembiayaan, manajer juga harus bisa menggali dana dari masyarakat untuk memfasilitasi kegiatan operasional pembiayaan dan aktifitas usaha.

BPRS merupakan salah satu lembaga keuangan syariah mikro yang mempunyai peran penting sebagai lembaga perantara unit-unit yang mengalami kelebihan dana dengan unit-unit yang mengalami kekurangan dana. BPRS melakukan usaha dengan menyediakan produk penghimpun dana (*funding*) dan penyalur dana (*financing*). Tujuannya mengarahkan kegiatan ekonomi secara Islami agar terhindar dari riba, untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi, untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka

---

<sup>5</sup> Emmie K Octavia, "Analisis Sikap Nasabah dalam Menyimpan Dana pada Bank Universal Yogyakarta," Skripsi FE-UPN Veteran Yogyakarta 1996 tidak dipublikasikan, hlm. 2.

peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok miskin.<sup>6</sup> Hal ini dapat dilihat pada kegiatan operasional BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta.

Perbankan syariah dapat memberikan bantuan kepada masyarakat berupa pinjaman pembiayaan. Pinjaman pembiayaan dengan tingkat bagi hasil yang rendah diharapkan dapat menumbuhkan semangat kewirausahaan bagi masyarakat pada umumnya dan pengusaha pada khususnya. Pinjaman pembiayaan tidak hanya diberikan oleh lembaga keuangan konvensional, tetapi juga diberikan oleh lembaga keuangan syariah. Seperti yang dilakukan oleh BPRS yang memperoleh keuntungan berupa bagi hasil dari pembiayaan yang diberikan, tidak terlepas dari risiko dalam pengembalian yang diangsur secara rutin oleh anggota atau debitur. Semakin besar dana yang dikeluarkan untuk pembiayaan pada nasabah, semakin besar pula risiko yang akan dialami oleh lembaga keuangan tersebut. Salah satu risiko yang mungkin dialami yaitu adanya pembiayaan bermasalah dari nasabah yang akan berpengaruh pada produktifitas modal usaha. Untuk menghindari terjadinya kerugian yang dikarenakan pembiayaan bermasalah, kegiatan pembiayaan BPRS perlu ditunjang dengan adanya sistem pengendalian yang baik. Sistem pengendalian yang baik dapat memberikan perlindungan terhadap kelemahan manusia dan mengurangi kemungkinan kekeliruan.<sup>7</sup>

Produk jual-beli yang dikeluarkan oleh BPRS Bangun Drajat Warga adalah pembiayaan yang salah satunya *murabahah*. Menurut Wiroso prinsip penyerahan barang pembiayaan *murabahah* dilakukan pada saat jual-beli dan pembayaran

---

<sup>6</sup> Heri Sudarsono, , *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi 2, (Yogyakarta: EKONISIA, 2003), hlm.40.

<sup>7</sup> Abdul Halim, , *Auditing Dasar-dasar Audit Laporan Keuangan*, Jilid 1, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003)

dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran.<sup>8</sup> Semakin bertambahnya anggota atau debitur pembiayaan pada BPRS, kemungkinan transaksi pembiayaan *murabahah* juga akan sering terjadi. Dalam pelaksanaan transaksi pembiayaan *murabahah* bisa terjadi kesalahan. Terjadinya kesalahan dalam proses *murabahah* dapat bersifat kelalaian atau kesengajaan yang dilakukan oleh karyawan.

Untuk mengetahui apakah pelaksanaan prosedur pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan sistem pengendalian maka perlu dilakukan pengawasan terhadap sistem pengendalian. Pada penelitian ini penulis membatasi transaksi pembiayaan yang diteliti pada BPR Syariah Bangun Drajat Warga yang berlokasi di Gedong Kuning Yogyakarta yang terbatas pada pembiayaan *murabahah*. BPR Syariah Bangun Drajat Warga sangat mengedepankan akad pembiayaan *murabahah* dibandingkan dengan pembiayaan yang lain. Sekitar 50% penyaluran dana BPR Syariah Bangun Drajat Warga menggunakan akad *murabahah*, dan 50% lainnya merupakan campuran dari berbagai pembiayaan yang lain.<sup>9</sup>

Oleh karena itu, dengan melihat potensi pembiayaan Murabahah dan untuk memahami lebih lanjut mengenai model pembiayaan Murabahah dan apakah manajemen telah di terapkan dengan benar dan apakah terdapat kendala untuk mengaplikasikan serta bagaimana pelaksanaannya di perbankan khususnya di BPRS Bangun Drajat Warga, maka peneliti tertarik mengambil judul **“Manajemen Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajad Warga di Kota Gede”**.

---

<sup>8</sup> Wiroso, *Jual beli murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 50.

<sup>9</sup> Wawancara dengan pegawai PT BPR Syariah BDW pada tanggal 8 april 2012.

## B. Rumusan Masalah Dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dan untuk memperjelas arah penelitian, maka pokok masalah yang ingin penulis rumuskan adalah:

1. Bagaimana manajemen pembiayaan murabahah yang diterapkan BPRS Bangun Drajat Warga?
2. Apa permasalahan pembiayaan murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga?
3. Bagaimana pandangan Ekonomi Islam terhadap permasalahan pembiayaan murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga?

Penulis membatasi pembahasan tentang manajemen pada pembiayaan Murabahah dengan tujuan untuk menghindari ketidakjelasan dalam membahas dan menganalisis permasalahan.

## C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Mendeskripsikan pelaksanaan yang dilakukan oleh BPRS Bangun Drajat Warga terhadap pembiayaan murabahah yang disalurkan.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana manajemen risiko murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga.
3. Mengetahui upaya-upaya strategis yang dilakukan BPRS Bangun Drajat Warga dalam mengantisipasi risiko pembiayaan Murabahah.
4. Mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya hambatan dalam pembiayaan Murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Apabila penelitian ini berhasil dengan baik, diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan, Adapun manfaat penelitian ini adalah :

##### **1. Aspek Akademis**

Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan menjadi referensi dalam pengembangan ilmu dalam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia, Dan untuk mengetahui bagaimana risiko pembiayaan baik secara teori maupun praktik serta menjadi acuan bagi mahasiswa dalam melakukan penelitian selanjutnya

##### **2. Aspek Praktis**

Penelitian ini bisa dijadikan salah satu masukan dalam mengembangkan lembaga keuangan yang berprinsip Syari'ah maupun konvensional dengan lebih memperhatikan pada sistem pengendalian pembiayaan sehingga dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah, yang pada akhirnya dapat mengembangkan produk-produknya secara lebih luas dan dapat diterima oleh semua kalangan masyarakat, serta dapat dijadikan sebuah faktor pendorong dalam menginfestasikan dananya di lembaga-lembaga keuangan syari'ah dengan melihat sistem pelayanannya.

##### **3. Aspek Kebijakan**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pada umumnya dan keuangan Islam pada khususnya serta menjadi rujukan penelitian berikutnya mengenai aplikasi pengawasan dalam menangani pencegahan pembiayaan berisiko, dan dapat menambah

pengetahuan mengenai lembaga keuangan syariah serta dijadikan pengalaman baru mengenai keilmuan dalam dunia perekonomian Islam.

#### **E. Sistematika Pembahasan**

Pembahasan dalam penelitian ini akan di uraikan secara sistematis dalam beberapa bab (bab satu sampai bab lima). Keseluruhan bab yang ada dirancang supaya dapat menggambarkan secara menyeluruh alur pikiran dan seluruh proses penelitian. Pembahasan yang dibahas pada masing-masing bab adalah:

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang menerangkan bentuk dari isi penelitian, dimulai dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, membahas pembiayaan murabahah dan manajemen pembiayaan di BPRS secara teoritis. Pembahasan secara teoritis ini ditujukan untuk memperoleh gambaran antara tekstual dan konseptual. Pembahasan yang ada di bab dua ini penting untuk menjadi pijakan pembahasan yang ada di bab empat nantinya.

Bab ketiga, bab ini merupakan bab yang berisikan tentang metode-metode yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penelitian. Pada bab ini dibahas tentang bagaimana jenis penelitian yang ada, sumber data yang di peroleh, serta metode dalam pengumpulan data dan metode dalam menganalisis data.

Bab keempat, bab ini merupakan bab yang berisi pengolahan data-data lapangan yang merupakan hasil penelitian tentang problematika manajemen

pembiayaan murabahah. Data-data ini juga memuat prosedur-prosedur yang dilakukan BPRS Bangun Drajat Warga dalam akad murabahah serta manajemen pembiayaan murabahah dan pandangan ekonomi islam dalam menyikapi pembiayaan murabahah di BPRS, di akhir bab ini dianalisis bagaimana problematika manajemen pembiayaan murabahah BPRS Bangun Drajat Warga yang mendapatkan kesimpulan nantinya sebagai isi dari bab kelima.

Bab kelima, bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya dan merupakan jawaban terhadap rumusan masalah yang ada di bab satu. Pada bab ini juga disampaikan saran-saran baik berupa kritik maupun masukan-masukan yang berdasarkan apa yang telah diamati oleh peneliti selama melakukan penelitian ini.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Penelitian Terdahulu

Pentingnya menjelaskan hasil penelitian terdahulu karena ada keterkaitan atau kesamaan masalah untuk kemudian memperjelas di mana posisi penelitian yang akan dilakukan. Di samping untuk mempertegas bahan penelitian sebelumnya. Hasil penelitian terdahulu perlu dikemukakan, di samping dalam bentuk deskripsi, juga dalam theoretical mapping. Ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini serta persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

Penelitian yang ditulis oleh Azizatul Islamiyah dalam penelitian yang berjudul "*Analisis Manajemen Kredit Untuk Menurunkan Terjadinya Kredit Bermasalah*" dari penelitian tersebut peneliti memfokuskan pada kredit bermasalah, dari hasil penelitiannya maka di peroleh bahwa Manajemen kredit yang diterapkan PT.BPR Gunung Ringgit sudah mampu dan efektif untuk mengelola kredit dan menurunkan kredit bermasalah dengan menggunakan analisis 5C dan rekomendasi selain itu, dengan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan.<sup>1</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Ema Dlauatul Wahyutin dalam penelitian yang berjudul "*Analisis Manajemen kredit Guna Menekan Terjadinya Kredit Macet (Studi pada Koperasi Usaha Tama Ponggok Blitar)*" dari penelitian tersebut

---

<sup>1</sup> Azizatul Islamiyah, *Analisis Manajemen Kredit Untuk Menurunkan Terjadinya Kredit Bermasalah*, Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2010.

peneliti memfokuskan pada Manajemen kredit, dari hasil penelitiannya maka di peroleh bahwa Manajemen kredit yang digunakan pada koperasi usaha tama ponggok blitar dalam mengelola kredit adalah dengan cara perencanaan kredit, pengorganisasian, pelaksanaan dan pertanggung jawaban. Selain itu koperasi juga melakukan analisis 5C meliputi *character, capital, capacity, collateral dan condition of economi* agar bisa meminimalisir dan menekankan terjadinya kredit macet.<sup>2</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Mukhlisoh dalam penelitiannya yang berjudul “*Aplikasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Syariah Pare Kediri*”, dari penelitian tersebut peneliti memfokuskan pada risiko pada pembiayaan, dari hasil penelitiannya maka di peroleh bahwa Aplikasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Syariah Pare Kediri telah tersusun rapi sehingga sedikit risiko yang tidak bisa ditangani pada pembiayaan murabahah.<sup>3</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Nurul Wahidah dalam penelitian yang berjudul “*Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit sebagai Upaya Meningkatkan Rentabilitas Pada PT. BPR Bumi Rinjani Batu*” dari penelitian tersebut peneliti memfokuskan pada Sistem dalam Prosedur Pemberian Kredit, dari hasil penelitiannya maka di peroleh bahwa Adanya pengaruh yang signifikan antara system dan prosedur pemberian kredit yang dijalankan di PT. BPR Bumi Rinjani Batu terhadap kenaikan rentabilitas bank.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Skripsi Ema Dlauatul Wahyutin, *Analisis Manajemen kredit Guna Menekan Terjadinya Kredit Macet*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2009.

<sup>3</sup> Skripsi Mukhlisoh, *Aplikasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Syariah Pare Kediri*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2008.

<sup>4</sup> Skripsi Nurul Wahidah, *Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit sebagai Upaya Meningkatkan Rentabilita*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2003.

Penelitian yang ditulis oleh Ningrum dalam penelitiannya yang berjudul “*Aplikasi manajemen kredit terhadap peningkatan rentabilitas PT. BPR Hamindo Nata Makmur Pare Kediri*”, dari penelitian tersebut peneliti memfokuskan pada manajemen peningkatan rentabilitas perusahaan, dari hasil penelitiannya maka di peroleh bahwa Manajemen kredit yang diterapkan oleh PT. BPR Hamindo Nata Makmur tersebut mampu dalam meningkatkan rentabilitas.<sup>5</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Ash-Shiddiqi dalam penelitiannya yang berjudul “*Aplikasi pembiayaan Murabahah sebagai pemberian pembiayaan konsumtif (Studi pada BPRS Bumi Rinjani Batu)*”, dari penelitian tersebut peneliti memfokuskan pada pemberian pembiayaan konsumtif, dari hasil penelitiannya maka di peroleh bahwa Aplikasi pembiayaan murabahah sebagai pemberian pembiayaan konsumtif dan menganalisa pembiayaan yang telah berjalan, serta memberi solusi dan alternatif jika terjadi masalah dalam pelaksanaannya.<sup>6</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Dahlia Bonang yang berjudul “*Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah di BMT BIF Gedongkuning (sudut pandang analisis SWOT)*”, dari penelitian tersebut memfokuskan pada manajemen pembiayaan *murabahah* melalui sudut pandang SWOT. Dari hasil penelitiannya maka diperoleh bahwa kekuatan yang dimiliki BMT BIF bahwa *murabahah* memberikan keuntungan yang lebih banyak dari pada produk lain, kelemahan bahwa dalam transaksi *murabahah* pemberian kuasa diberikan kepada pihak nasabah untuk membeli barang yang diingikannya, sehingga bisa saja terjadi

---

<sup>5</sup> Skripsi Ningrum, *Aplikasi manajemen kredit terhadap peningkatan rentabilitas PT. BPR Hamindo Nata Makmur*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2007.

<sup>6</sup> Skripsi Ash-Shiddiqi, *Aplikasi pembiayaan Murabahah sebagai pemberian pembiayaan konsumtif*, Fakultas Ekonomi Islam Universitas Negeri Malang, 2007.

penyalahgunaan dalam penggunaan dana tersebut, peluang bahwa anggota murabahah dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan, ancaman bahwa kondisi perekonomian masyarakat yang buruk dapat mempengaruhi volume pembiayaan murabahah menurun<sup>7</sup>.

Penelitian yang ditulis oleh Naila Saadah dalam penelitiannya yang berjudul “*Tinjauan terhadap faktor-faktor penyebab yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah pada BMT Amratani Group Yogyakarta*”, dalam penelitiannya tersebut menjelaskan tentang seberapa besar pengaruh faktor internal dari pihak debitur dan kreditur. Dari hasil analisisnya diungkapkan bahwa faktor internal debitur mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap timbulnya pembiayaan bermasalah yaitu sebesar 2,479. Sedangkan dari faktor internal kreditur mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan bermasalah sebesar 2,471.14.<sup>8</sup>

Penelitian yang ditulis oleh Lutfi Rahmiati dengan judul “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Permodalan Pada BPRS Bhakti Haji Malang*” menyatakan bahwa BPRS Bhakti Haji Malang telah mampu memenuhi permodalannya dalam setiap tahunnya. Ini dapat dilihat dari laporan keuangan pada tahun 2000-2002 dengan menggunakan analisis rasio-rasio yaitu: likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, risiko usaha dan efisiensi usaha.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Skripsi Dahlia Bonang, *Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah di BMT BIF Gedongkuning (sudut pandang analisis SWOT)*, Fakultas Dakwah UIN SUKA Yogyakarta, 2010.

<sup>8</sup> Skripsi Naila Saadah, *Tinjauan Terhadap Faktor-faktor Penyebab yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah pada BMT*, Fakultas Syariah UIN SUKA Yogyakarta, 2007

<sup>9</sup> Skripsi Lutfi Rahmiati, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Permodalan*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2003.

Penelitian yang ditulis oleh Muazizah Dengan judul “*Analisis Penilaian Bank Terhadap Nasabah Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Profitabilitas Pada BPRS Bumi Rinjani Batu*” menyatakan bahwa dalam melakukan penilaian nasabah pembiayaan murabahah di BPRS Bumi Rinjani Batu di dasarkan pada analisis 5C. Sedangkan dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah BPRS Bumi Rinjani mampu meningkatkan profitabilitasnya hal itu ditunjukkan dari prosentase pendapatan yang selalu mengalami kenaikan dari tahun 2003-2004.<sup>10</sup>

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah:

- a. Lokasi penelitian, penelitian sebelumnya dilakukan di tempat atau lokasi yang berbeda dengan yang penulis teliti, sedangkan penelitian ini dilakukan pada BPRS BangunDrajat Warga.
- b. Objek yang diteliti, peneliti sebelumnya berbeda dalam pembahasan yang penulis teliti, sebab dalam penelitian ini penulis meneliti tentang bagaimana manajemen pembiayaan murabahah yang ada di BPRS bangun Drajat warga.

## **B. LANDASAN TEORI**

### **1. Pembiayaan Murabahah**

#### **a. Pengertian Murabahah**

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الربح)

yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Muazizah, *Analisis Penilaian Bank Terhadap Nasabah Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Profitabilitas Pada BPRS Bumi Rinjani Batu*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2004.

<sup>11</sup> *al-Qaamus al-Muhith*. hlm. 279

Sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>12</sup> Dalam pengertian lain *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal inilah yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.<sup>13</sup>

*Murabahah* didefinisikan oleh para *fugaha* sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah keuntungan (*mark-up*) yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya (*cost*) tersebut<sup>14</sup>. Dalam daftar istilah buku 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 lebih sebagai laba.<sup>15</sup>

Dari uraian definisi *murabahah* diatas, dalam tesis ini penulis menyimpulkan bahwa *murabahah* merupakan transaksi jual beli yang

---

<sup>12</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cet. I: Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

<sup>13</sup> <http://fileperbankansyariah.blogspot.com/2011/03/pengertian-murabahah.html>, diakses pada tanggal, 20 Juli 2013.

<sup>14</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, hlm. 13.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 13-14.

dilakukan oleh lembaga keuangan Bank atau BPRS dengan jumlah keuntungan yang sudah diketahui dan disepakati bersama serta adanya suatu perjanjian atau akad yang mengikat kedua belah pihak.

#### b. Landasan Syari'ah

Dalam menjalankan pembiayaan *murabahah* lembaga keuangan Syari'ah BPRS berlandaskan pada ayat-ayat Al-Qur'an, diantaranya:

1) Q.S Al-Baqarah (2): 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....  
 Artinya: Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...<sup>16</sup>

2) Q.S Annisa (4) : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu.<sup>17</sup>

Ayat tersebut menjelaskan bahwa hukum asal *murabahah* adalah halal, hal ini dikarenakan prinsip *murabahah* yaitu jual beli yang didalamnya terdapat sarana tolong menolong.

<sup>16</sup> Q.S. Al-Baqarah (2) : 275.

<sup>17</sup> Q.S. Annisa (4) : 29.

### c. Rukun dan Syarat

Rukun murabahah dalam perbankan adalah sama dengan fiqih dan hanya dianalogikan dalam praktek perbankannya. Mengenai syarat yang diminta oleh bank adalah sesuai dengan kebijakan bank syariah yang bersangkutan. umumnya persyaratan tersebut menyangkut tentang barang yang diperjual belikan, harga dan ijab qobul (akad).

Rukun dan syarat dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

#### 1) Rukun Murabahah

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga, sehingga bila tidak ada salah satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah atau lembaga tersebut tidak eksis.<sup>18</sup> Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun dalam murabahah, yaitu Orang yang menjual (Bai), orang yang membeli (Musytari), Sighat dan barang atau sesuatu yang diakadkan.<sup>19</sup>

#### 2) Syarat Murabahah

- a) Pihak yang berakad, yaitu Bai' dan Musytari harus cakap hukum atau balik (dewasa), dan mereka saling meridhai (rela)
- b) Khusus untuk Mabi' persyaratannya adalah harus jelas dari segi sifat jumlah, jenis yang akan ditransaksikan dan juga tidak termasuk dalam kategori barang haram.

<sup>18</sup> Yayasan Pendidikan Pengembangan Perbankan dan LKS, hal 4.

<sup>19</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, hal 16

c) Harga dan keuntungan harus disebutkan begitu pula system pembayarannya, semuanya ini dinyatakan didepan sebelum akad resmi (ijab qabul) dinyatakan tertulis.<sup>20</sup>

d. Jenis Pembiayaan *Murabahah*

Dalam aplikasinya, pembiayaan *murabahah* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1) *Murabahah Berdasarkan Pesanan*

*Murabahah* ini dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Mengikat bahwa apabila telah memesan barang harus dibeli sedangkan 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 sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.<sup>21</sup>

e. Fatwa Dsn MUI no. 04/dsn-mui/iv/2000 tentang *Murabahah*

Ketentuan hukum dalam Fatwa Dsn MUI no. 04/dsn-mui/iv/2000 tentang *murabahah* ini adalah sebagai berikut :

*Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:*

<sup>20</sup> Yayasan Pendidikan Pengembangan Perbankan dan LKS, hal 42

<sup>21</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, hal 37-38

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

*Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah*

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- 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.

*Ketiga : Jaminan dalam Murabahah*

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat : Utang dalam Murabahah*

- 1) 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.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) 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.

*Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam : 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.<sup>22</sup>

## 2. Permasalahan Pembiayaan Murabahah

Dalam beberapa hal, bank konvensional dan perbankan syari'ah memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan, proposal, laporan keuangan dan sebagainya. Akan tetapi, terdapat banyak perbedaan mendasar di antara keduanya. Perbedaan itu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja.<sup>23</sup> Di samping itu, paradigma yang dipakai juga berbeda. Bank konvensional hanya sebagai lembaga perantara keuangan (*intermediary financial institution*), sehingga tidak boleh

<sup>22</sup> Fatwa Dsn MUI no. 04/dsn-mui/iv/2000 tentang Murabahah.

<sup>23</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah : Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), cet. III, hlm.29-34.

berdagang. Sedangkan perbankan syari'ah, di samping sebagai lembaga perantara keuangan, juga melakukan perdagangan misalnya melalui jual-beli *murabahah*.

Landasan syari'ah perbankan syari'ah adalah ketentuan-ketentuan hukum mu'amalah, khususnya menyangkut hukum perjanjian (akad). Ada sejumlah akad yang dijadikan landasan bagi operasionalisasi perbankan syari'ah, seperti jual-beli (*al-bai'*) dengan berbagai jenisnya, sewa-menyewa (*al-ijarah*), perkongsian (*al-musyarakah*), bagi hasil (*al-mudharabah*), gadai (*ar-rahn*), hutang-piutang (*al-qard*), pemindahan hutang (*al-hiwalah*), penanggungan hutang (*al-kafalah*), dan pemberian kuasa.

Bentuk-bentuk akad jual-beli yang telah dibahas para ulama dalam fiqih mu'amalah terbilang sangat banyak. Dari sekian banyak itu, ada tiga jenis jual-beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syari'ah, yaitu *bai' al-murabahah*, *bai' as-salam*, dan *bai' al-istishna*.<sup>24</sup> Dan secara khusus, produk yang dihasilkan dari sistem jual-beli dan margin keuntungan adalah *bai' al-murabahah* dan *al-bai' bi saman ajil*.<sup>25</sup> Keabsahan operasionalisasi produk *bai' al-murabahah* sendiri dalam perbankan syari'ah masih menjadi bahan perdebatan di kalangan ulama (kontemporer).

Ada sebagian ulama yang membolehkan, karena merupakan jual-beli. Sebaliknya, sebagian ulama yang lain melarangnya karena menganggapnya sebagai *bai' al-inah* yang haram hukumnya, jual-beli atas barang yang tidak

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm.101.

<sup>25</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BMUI & Takaful) di Indonesia* (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 1996), cet. I, hlm. 81 dan 112.

ada pada seseorang (*bai' al-ma'dum*), atau dianggap sebagai dua jual-beli dalam satu jual-beli (*bai'atani fi bai'ah*), dan bahkan dianggap sebagai *hilah* untuk mengambil riba. Abdullah Saeed juga mengkritik produk *bai' al-murabahah* ini. Menurutnya, tidak terdapat perbedaan yang substansial antara *mark-up* dengan bunga (*financing*). Jika hukum Islam membolehkan *bai' al-murabahah*, mengapa bunga bank konvensional dilarang.<sup>26</sup>

a. Akad Bai' Al-Murabahah Dalam Fiqih

Jual-beli dalam hukum Islam diartikan sebagai suatu akad yang dibuat atas dasar kata sepakat antara dua pihak untuk melakukan tukar-menukar suatu benda dengan benda lain sebagai imbalan dengan memindahkan hak milik atas masing-masing benda itu dari pihak yang satu kepada pihak lain. Dalam hukum Islam, jual-beli meliputi tukar menukar barang dengan barang (*barter*, *bai' al-muqayadah*), uang dengan uang (*as-sarf*), dan uang dengan barang (*bai' al-mullaq*).

Berdasarkan salah satu kategorinya, jual-beli dibedakan menjadi jual-beli tawar-menawar (*bai' al-musawamah*), dan jual-beli amanah/kepercayaan (*bai' al-amanah*). Yang dimaksud jual-beli tawar-menawar (*al-musawamah*) adalah suatu bentuk jual-beli yang dikenal dalam fiqih di mana pembeli tidak diberi tahu harga pokok barang yang dibeli oleh penjual. Sedangkan jual-beli kepercayaan (*al-amanah*) adalah suatu bentuk jual-beli di mana pembeli diberi tahu secara jujur harga pokok barang.

---

<sup>26</sup> Lihat Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest : A Study of Prohibition of Riba and It's Contemporary Interpretation* (Leiden : E. J. Brill, 1996), hlm.93.

Dengan demikian, pembeli mengetahui besarnya keuntungan yang diambil penjual. Adanya bentuk jual-beli jenis kedua ini dimaksudkan untuk mempertegas penerapan nilai-nilai etika bisnis Islam yang menghendaki adanya kejujuran sedemikian rupa dalam transaksi serta tidak membenarkan adanya penipuan (*garar*) dalam bentuk apapun, sehingga suatu kebohongan semata dianggap sebagai pengkhianatan dan penipuan yang berakibat dapat dibatalkannya transaksi tersebut. Bahkan diam semata juga dapat dianggap sebagai salah satu bentuk cacat kehendak (yaitu penipuan).

Bentuk jual-beli ini bertujuan untuk melindungi orang yang tidak berpengalaman dan kurang informasi dalam transaksi, sehingga terhindar dari penipuan. Disebut jual-beli kepercayaan (*bai' al-amanah*), karena pembeli bersandar pada kejujuran penjual semata tentang informasi harga barang yang dibelinya.<sup>27</sup>

Jual-beli amanah (*bai' al-amanah*) ini dalam fiqh Islam dibedakan menjadi empat macam, yaitu:

- 1) Jual-beli *murabahah* (*bai' al-murabahah*) Yaitu menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan.
- 2) Jual-beli di bawah harga pokok (*bai' al-wadi'ah*) Yaitu menjual dengan harga jual di bawah harga asal dengan pengurangan yang diketahui.

---

<sup>27</sup> As-Sanhuri, *Mashadir al-Haq fi al-Fiqh al-Islami* (Beirut : Dar al-Fikr, t. t.), juz II, hlm. 166.

- 3) Jual-beli kembali modal (*bai' at-tauliyah*) Yaitu menjual dengan harga beli tanpa mengambil keuntungan sedikitpun.
- 4) Jual-beli mengikutsertakan (*bai' al-isyrak*) Yaitu pembeli membeli sebagian dari barang sesuai dengan prosentase harga pokok, sehingga pembeli bersekutu dengan penjual dalam pemilikan barang tersebut.<sup>28</sup>

Kata *al-murabahah* berasal dari kata *ar-ribh*, yang berarti tambahan (keuntungan).<sup>29</sup> Para ahli hukum Islam mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai berikut :

- 1) 'Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.<sup>30</sup>
- 2) Menurut Wahbah az-Zuhaili adalah jual-beli dengan harga pertama (pokok) beserta tambahan keuntungan.<sup>31</sup>
- 3) Ibn Rusyd –filosof dan ahli hukum Maliki– mendefinisikannya sebagai jual-beli di mana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli.<sup>32</sup>

<sup>28</sup> *Ibid.* h. 166-167 dan Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* (Damaskus : Dar al-Fikr, 1989), jld. IV, h. 703. Juga 'Ala' ad-Din Abu Bakr Ibn Mas'ud al-Kasani, *Badai' ash-Shanai' fi Tartib asy-Syarai'* (Beirut : Dar al-Fikr, 1996), cet. I, juz V, hlm.331.

<sup>29</sup> 'Abd ar-Rahman al-Jaziri, *al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arba'ah* (Beirut : Dar al-Fikr al-'Ilmiyyah, 1990), jld. II, hlm.250.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, hlm. 703.

<sup>32</sup> Muhammad bin Ahmad bin Muhammad Ibn Rusyd al-Qurtubi, *Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid* (Beirut : Dar al-Fikr, t.t.), juz II, hlm. 161.

- 4) Ibn Qudamah –ahli hukum Hambali– mengatakan bahwa arti jual-beli *murabahah* adalah jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.<sup>33</sup>

Dengan kata lain, jual-beli *murabahah* adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang “keuntungan yang disepakati”, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Para ahli hukum Islam menetapkan beberapa syarat mengenai jual-beli *murabahah*. Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam *bai' al-murabahah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu :

1) Mengetahui harga pokok

Dalam jual-beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok/ harga asal karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual-beli. Syarat ini juga diperuntukkan untuk jual-beli *at-tauliyah* dan *al-wadi'ah*.

2) Mengetahui keuntungan

Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh si pembeli. Karena margin keuntungan termasuk bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual-beli.

<sup>33</sup> Muwaffaquddin Ibn Qudamah, *al-Mughni* (Beirut : Dar al-Fikr, 1984), jld. V, hlm.280.

### 3) Harga pokok

Merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual-beli dengan penjual yang pertama atau setelahnya, seperti dirham, dinar, dan lain-lain.<sup>34</sup>

Yang dimaksud dengan modal adalah jumlah yang harus dibayar oleh pembeli pertama berdasarkan yang ditentukan dalam akad. Jadi pengganti (*badal*) dari yang disebutkan dalam akad bukan modal (harga pokok). Jika dalam akad menggunakan rupiah sebagai harga pokok, maka jumlah harga itu tidak boleh diganti dengan dollar. Termasuk ke dalam pengertian modal (harga pokok) adalah biaya-biaya yang memang harus dikeluarkan oleh pembeli pertama dalam proses pembelian barang tersebut. Dalam akad *murabahah*, harus dijelaskan secara terpisah berapa harga pembelian dan berapa biaya-biaya.

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan

---

<sup>34</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, hlm. 705.

oleh pihak ketiga. Mazhab yang empat sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.<sup>35</sup>

Di samping itu, hal-hal yang mempengaruhi harga pokok itu harus dijelaskan. Misalnya, cara pembelian oleh pembeli pertama apakah tunai atau hutang, karena jual-beli hutang biasanya lebih mahal daripada tunai. Jadi penjual dalam jual-beli *murabahah* harus menjelaskan kepada pembeli apakah barang itu didapat dari pembelian tunai (yang berakibat harga pokoknya lebih murah) ataukah dari pembelian hutang (sehingga harga pokoknya menjadi lebih mahal).<sup>36</sup>

Jual-beli *murabahah* merupakan jual-beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang tanpa bukti tertulis. Dengan demikian, dalam jual-beli ini tidak diperbolehkan berkhianat.<sup>37</sup> Apabila terjadi jual-beli *murabahah* dan terdapat cacat pada barang, baik pada penjual maupun pada pembeli, maka dalam hal ini ada dua pendapat ulama. Menurut Hanafiyah, penjual tidak perlu menjelaskan adanya cacat pada barang karena cacat itu merupakan bagian dari harga barang tersebut. Sementara jumhur ulama tidak memperbolehkan menyembunyikan cacat barang yang dijual karena hal itu termasuk khianat.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam : Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), cet. I, hlm.86-87.

<sup>36</sup> As-Sanhuri, *Mashadir...*, juz II, hlm.172.

<sup>37</sup> Al-Kasani, *Badai'...*, hlm.331.

<sup>38</sup> *Ibid*

Penyembunyian cacat barang atau tidak menjelaskannya menurut hukum Islam dianggap sebagai suatu pengkhianatan dan merupakan salah satu cacat kehendak yang berakibat pembeli diberi hak *khiyar* atau dalam bahasa hukum perdata Barat pembeli diberi hak untuk minta pembatalan atas jual-beli tersebut. Ibn Juzai dari Mazhab Maliki mengatakan, “Tidak boleh ada penipuan jual-beli *murabahah* dan jual-beli lainnya”. Termasuk penipuan adalah menyembunyikan keadaan barang yang sebenarnya yang tidak diinginkan oleh pembeli atau mengurangi minatnya terhadap barang tersebut.<sup>39</sup>

Pengkhianatan dalam jual-beli *murabahah* ini bisa terjadi mengenai informasi tentang cara penjual memperoleh barang, yaitu apakah melalui pembelian secara tunai, pembelian hutang atau sebagai penggantian dari suatu kasus perdamaian. Pengkhianatan bisa juga terjadi tentang besarnya harga pembelian. Apabila pengkhianatan terjadi dalam hal informasi cara memperoleh barang, dimana misalnya penjual menyatakan bahwa ia memperolehnya melalui pembelian tunai padahal melalui pembelian hutang atau merupakan barang penggantian dalam suatu kasus perdamaian, maka pembeli diberi hak *khiyar* untuk meneruskan atau membatalkan akad tersebut. Atau dalam bahasa hukum perdata, pengkhianatan ini merupakan suatu cacat kehendak dan memberikan hak kepada pembeli untuk meminta pembatalan akad tersebut.

---

<sup>39</sup> Dikutip dalam as-Sanhuri, *Mashadir...*, juz II, hlm.172.

Apabila pengkhianatan terjadi mengenai harga pokok barang di mana penjual menyatakan suatu harga yang lebih tinggi dari harga sebenarnya yang ia bayar, maka dalam hal ini ada perbedaan pendapat dalam mazhab Hanafi. Menurut Abu Hanifah, pembeli boleh melakukan *khiyar* untuk meneruskan jual-beli atau membatalkannya karena *murabahah* merupakan akad jual-beli yang berdasarkan amanah.<sup>40</sup> Menurut Abu Yusuf (133-182 H), pembeli tidak mempunyai hak *khiyar*, melainkan berhak menurunkan harga ke tingkat harga riil sesungguhnya yang dibayarkan oleh penjual ketika membeli barang bersangkutan serta penurunan margin keuntungan dalam prosentase yang sebanding dengan penurunan harga pokok barang. Mazhab Maliki sejalan dengan pendapat Abu Hanifah.<sup>41</sup> Sedangkan mazhab Syafi'i dan Hambali sejalan dengan pendapat Abu Yusuf.<sup>42</sup>

*Bai' al-murabahah* tidak memiliki rujukan/referensi langsung dari al-Qur'an dan *Sunnah*. Yang ada hanyalah referensi mengenai jual-beli dan perdagangan. Jual-beli *murabahah* ini hanya dibahas dalam kitab-kitab fiqh dan itupun sangat sedikit dan sepintas saja. Para ilmuwan, ulama, dan praktisi perbankan syari'ah agaknya menggunakan rujukan/dasar hukum jual-beli sebagai rujukannya, karena mereka menganggap bahwa *murabahah* termasuk jual-beli.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, hlm.710-711 dan bandingkan dengan M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah...*, hlm.102.

<sup>41</sup> Ibn Rusyd, *Bidayat...*, hlm.162.

<sup>42</sup> Ibn Qudamah, *al-Mughni*, hlm.280, masalah no. 3049.

<sup>43</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah...*, hlm.102, Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam* (Yogyakarta : UII Press, 2000), cet. I, hlm.23-24.

b. Akad *Bai' Al-Murabahah* Dalam Praktik Perbankan Syari'ah

Hadirnya bank syari'ah dewasa ini menunjukkan kecenderungan yang semakin baik. Produk-produk yang dikeluarkan bank syari'ah cukup bervariasi sehingga mampu memberikan pilihan/alternatif bagi calon nasabah untuk memanfaatkannya. Berdasarkan survey yang pernah dilakukan, kebanyakan bank syari'ah masih mengedepankan produk dengan akad jual-beli, di antaranya adalah *murabahah* dan *bai' bi saman ajil* (*murabahah* investasi). Bahkan produk *murabahah* merupakan produk yang paling banyak digunakan selama ini. Hal ini, mungkin, karena pertimbangan risiko dan keuntungan yang akan diperoleh bank syari'ah.

Dengan *murabahah*, risiko yang mungkin dialami bank syari'ah sangat kecil dan bank juga tidak tahu tentang untung dan rugi nasabah. Sedangkan bila menggunakan produk *mudharabah* (sistem bagi hasil), maka risiko yang mungkin dialami bank syari'ah sangat tinggi dan rentan terhadap kemungkinan bahaya moral. Karena bank syari'ah berasumsi bahwa semua orang adalah jujur sehingga bank rawan berhadapan dengan orang yang beritikad kurang baik. Di samping itu, perhitungan-perhitungan dalam produk *mudharabah* (sistem bagi hasil) lebih rumit bila dibandingkan perhitungan dalam bank konvensional, sehingga dibutuhkan tenaga profesional yang betul-betul handal. Padahal, selama ini kebanyakan tenaga profesional yang dimiliki bank syari'ah diambil

dari bank konvensional yang masih terkonstruksi perhitungan dengan sistem bunga.

Terdapat beberapa istilah yang kadang-kadang dicampurbaurkan satu sama lain atau bahkan dikacaukan pemakaiannya dan bukan hanya sekedar sinonim, yaitu *bai' al-muajjal*, *bai' al-murabahah* dan *bai' bi saman ajil*. Di Indonesia digunakan istilah *bai' al-murabahah* dan *bai' bi saman ajil*. Kedua istilah ini dibedakan di mana yang pertama dimaksudkan pembiayaan dalam bentuk jual-beli berdasarkan harga pokok ditambah margin keuntungan dengan pembayaran dibelakang sekaligus. Sedangkan yang kedua dimaksudkan pembiayaan dalam bentuk jual-beli berdasarkan harga pokok ditambah margin keuntungan dengan pembayaran di belakang juga, tetapi secara mencicil dan tidak sekaligus.<sup>44</sup>

Kedua macam transaksi tersebut disebut dengan nama *bai' al-muajjal* (jual beli dengan pembayaran di belakang), sehingga dengan demikian *bai' al-muajjal* mencakup *bai' al-murabahah* dan *bai' bi saman ajil*. Hal ini karena kedua jenis pembiayaan tersebut, menurut yang berlaku di Indonesia, pembayarannya di belakang. Perbedaannya hanya pada secara sekaligus atau mencicil.

Akad *bai' al-murabahah* juga mirip (tidak sama) dengan akad pembiayaan Modal Kerja yang biasa diberikan oleh bank konvensional,

---

<sup>44</sup> *Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Bank Bagi Hasil* (Jakarta : Biro Penelitian dan Pengembangan Perbankan Islam Bank Indonesia, 1992), cet. II, hlm.4-5 dan 12-13; Karnaen Perwataatmadja dan M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, 1999), cet. III, hlm.25-28 dan 106.

dan karenanya pembiayaan *al-murabahah* berjangka waktu di bawah satu tahun (*short run financing*).<sup>45</sup>

Dasar hukum yang dijadikan sebagai landasan *murabahah* adalah merujuk pada dasar hukum jual-beli pada Q.S. Al-baqarah 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya (Q.S. Al-baqarah 275).

Operasionalisasi produk pembiayaan *murabahah* di Indonesia didasarkan atas fatwa DPS BMI No. BMI-16/FAT-DPS/XI/96 tentang pembiayaan *murabahah*, tertanggal 27 Nopember 1996 M atau bertepatan 16 Rajab

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm.25 dan Warkum Sumitro, *Asas-asas...*, hlm.93.

1417 H. Pertimbangan ekonomis yang dipakai adalah bahwa masyarakat pengusaha banyak yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual-beli untuk mendukung modal kerja yang diperlukan guna melangsungkan dan meningkatkan produksi. Adapun pertimbangan legal-yuridisnya adalah UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan PP No. 72 tahun 1992 tentang Bank Bagi Hasil.

Secara teknis, akad *bai' al-murabahah* tersebut terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah dan mengajukan permohonan Pembiayaan *al-Murabahah* untuk pembelian suatu barang dan menyatakan kesanggupan untuk membeli barang tersebut. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank kemudian membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah *mark-up* atau margin keuntungan) untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama. Dan pada waktu jatuh tempo, nasabah membayar harga jual barang yang telah disetujui tersebut kepada bank.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Karnaen Perwataatmadja & M. Syafi'i Antonio, *Apa dan...*, hlm. 25-26.

Adapun rukun *bai' al-murabahah* di dalam perbankan sama dengan rukun jual-beli dalam kitab fiqh dan hanya dianalogkan dalam praktik perbankan, yaitu:

- 1) Penjual (*al-bai'*) dianalogkan sebagai bank;
- 2) Pembeli (*al-musyitari*) dianalogkan sebagai nasabah;
- 3) Barang yang akan diperjual belikan (*al-mabi'*), yaitu jenis barang pembiayaan;
- 4) Harga (*al-saman*) dianalogkan sebagai *pricing* atau *plafond* pembiayaan;
- 5) *Ijab* dan *qabul* dianalogkan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.<sup>47</sup>

Sedangkan syarat-syaratnya disesuaikan dengan kebijakan bank syari'ah yang bersangkutan, yang pada umumnya persyaratan menyangkut barang yang diperjual-belikan, harga dan *ijab-qabul*.<sup>48</sup> *Bai' al-murabahah* dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian (*al-wa'd bi al-bai'*). Janji pemesan untuk membeli barang dalam *bai' al-murabahah* bisa merupakan janji yang mengikat, bisa juga tidak. Para ulama klasik bersepakat bahwa pemesan tidak boleh diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan itu disertai alasan secara rinci mengenai pelarangan tersebut. Akan tetapi beberapa ulama kontemporer berpendapat bahwa janji untuk membeli barang tersebut bisa mengikat pemesan. Hal ini demi menghindari

<sup>47</sup> Lihat Arrison Hendry, *Perbankan Syari'ah : Perspektif Praktisi* (Jakarta : Mu'amalat Institute, 1999), hlm. 43.

<sup>48</sup> *Ibid.*

madharat. Terlebih lagi bila nasabah bisa “pergi” begitu saja akan sangat merugikan pihak bank atau penyedia barang.<sup>49</sup>

Dalam hal ini, pembeli dibolehkan meminta pemesan membayar uang muka atau tanda jadi (*arboun* dalam istilah beberapa bank Islam) saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya tersebut. Adapun uang muka akan diperhitungkan sesuai besar kerugian aktual pembeli. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya riil pembeli harus dibayar dari uang muka. Bila nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus ditanggung pembeli, pembeli dapat meminta kembali sisa kerugiannya pada pemesan. Sedangkan bila uang muka melebihi kerugian, pembeli (penerima pesanan) harus mengembalikan kelebihan itu kepada pemesan.

Untuk menjaga agar pemesan tidak main-main dengan pesanan maka diperbolehkan meminta jaminan. Si pembeli (penyedia pembiayaan/bank) dapat meminta pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran hutang.<sup>50</sup>

*Murabahah* dengan pemesanan umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik

---

<sup>49</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Penerbit Gema Insani, Jakarta, hlm. 103-104.

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm.104-105.

domestik maupun luar negeri, seperti melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya. Kalangan perbankan syari'ah di Indonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan (*roll over/evergreen*) seperti untuk modal kerja. Padahal sebenarnya, *al-murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*). *Al-murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Tetapi *mudharabah* lebih sesuai untuk skema tersebut. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.<sup>51</sup>

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Bai' al-murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syari'ah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syari'ah.<sup>52</sup>

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut :

- 1) *Default* atau kelalaian: nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 106

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 106-107

- 2) Fluktuasi harga komparatif: Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah: barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa saja karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Atau karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan pemesanan.
- 4) Dijual: Karena *bai' al-murabahah* bersifat jual-beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.<sup>53</sup>

Dalam dunia modern, istilah *bai' al-murabahah* sudah merupakan perluasan dari pengertiannya yang klasik.<sup>54</sup> Istilah *murabahah* digunakan untuk mengacu pada suatu kesepakatan yang di dalamnya pembelian barang oleh bank dikehendaki konsumennya yang membutuhkan barang tersebut dan kemudian menjual barang tersebut kepada konsumen dengan harga yang disepakati dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan oleh konsumen dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara kredit/tunai. Perjanjian semacam ini oleh Sami

---

<sup>53</sup> *Ibid*

<sup>54</sup> Arrison Hendry, *Perbankan Syari'ah : Perspektif Praktisi*, Mu'amalat Institute, Jakarta: 1999, hlm.43.

Hamud disebut *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'* (penjualan dengan keuntungan marginal yang disepakati kepada seseorang yang memesan barang tersebut). Belakangan ini lebih dikenal dengan sebutan *murabahah*.<sup>55</sup>

Dalam praktik/realisasi produk *bai' al-murabahah* –pembayaran tempo dengan sekaligus/langsung lunas– di lapangan/perbankan syari'ah tidak ada. Yang ada adalah *murabahah* yang pembayarannya dilakukan secara kredit/cicilan (*murabahah* yang *bai' bi saman ajil*). Atau, *murabahah* yang dimodifikasi dalam istilah Sami Hamud. Jadi, dalam praktiknya, *murabahah* disamakan dengan *bai' bi saman ajil* yang notabeneanya kurang banyak diminati. Di samping itu, dalam praktiknya, tenaga pelaksana di lapangan biasanya enggan menerangkan seluk-beluk dan landasan fiqh *murabahah* atau bisa jadi menganggap calon nasabah telah paham. Karena itu, *murabahah* disimplikasi dalam satu rangkaian kalimat pendek, “margin kami 20 % per tahun”.<sup>56</sup> Dan dalam praktiknya, sistem perhitungan dalam penetapan jasa bank masih mengacu dan disesuaikan dengan standar bunga pada bank konvensional dan belum memiliki standard perhitungan baku yang otonom dan mandiri. Tentu saja banyak masyarakat yang mengira bahwa bank syari'ah sekedar mengganti istilah bunga dengan margin. Atau dengan kata lain, siasat bunga bank yang dibungkus dengan prinsip-prinsip syari'ah. Oleh karena

<sup>55</sup> M. Umer Chapra, *Al-Qur'an Menuju Sistem Moneter Yang Adil*, terj. Lukman Hakim (Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm.148.

<sup>56</sup> Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam : Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani Press, cet I, Jakarta :2001, hlm.90.

itu, penentuan besarnya *mark-up* dalam *murabahah* harus mengacu pada perhitungan besarnya keuntungan yang diperoleh nasabah yang menjalankan transaksi *murabahah*, bukan mengacu pada suku bunga dalam bank konvensional.

c. Pandangan Ulama Terhadap Operasionalisasi Produk *Bai' Al-Murabahah*

Terdapat beberapa pendapat ulama tentang operasionalisasi produk *bai' al-murabahah* di dalam perbankan syari'ah, yaitu :

- 1) *Bai' al-murabahah* merupakan *bai' al-'inah* yang diharamkan.

*Bai' al-'Inah* adalah suatu akad jual-beli di mana seseorang (penjual) menjual suatu barang kepada orang lain (pembeli) secara kontan, kemudian penjual tersebut membeli kembali barang tersebut secara tempo dengan harga yang lebih tinggi.<sup>57</sup> Ulama Syafi'iyah dan Zahiriyah menyatakan bahwa akad jual-beli ini sah dengan terpenuhinya rukun jual-beli, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hambaliyah, akad jual-beli ini batal berdasarkan *sadd adz-dzari'ah*. Demikian pula menurut Abu Hanifah, akad jual-beli ini *fasid* jika tidak ada pihak ketiga di antara pemilik barang dan pembeli. Menurut Wahbah az-Zuhaili, akad jual-beli ini hanya merupakan *hilah* menuju akad pinjam-meminjam yang mengandung riba dengan jalan atau perantaraan akad jual-beli.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus : Dar al-Fikr jld. IV, 1989, hlm.466.

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm.466-467.

Dengan melihat bentuk akad *bai' al-'inah* di atas, maka dapat diperoleh pemahaman bahwa *bai' al-murabahah* di dalam praktik perbankan syari'ah tidak sama dengan *bai' al-'inah*. Di dalam *bai' al-'inah* pada hakikatnya tidak terjadi akad jual-beli, di mana kepemilikan barang tidak mengalami pergeseran, tetapi tetap pada pemilik semula. Sedangkan akad jual-beli hanya digunakan untuk *hilah* menuju akad pinjam-meminjam, yaitu untuk memperoleh uang pinjaman. Sedangkan di dalam *bai' al-murabahah* benar-benar terjadi akad jual-beli dan terjadi perpindahan status kepemilikan barang dari penjual (bank) kepada pembeli (nasabah).

2) *Bai' al-murabahah* merupakan jual beli barang yang tidak ada pada seseorang.

Larangan menjual barang yang tidak ada pada seseorang itu sendiri Menurut al-Baghawi, yang dikutip oleh asy-Syaukani, bahwa larangan tersebut adalah larangan menjual barang yang belum dimiliki. Adapun menjual sesuatu yang ada di dalam tanggungan itu boleh secara akad *salam* dengan syarat-syarat tertentu. Jika seseorang menjual sesuatu yang ada dalam tanggungannya dan ditentukan secara konkret di tempat yang telah diperjanjikan, maka hal itu boleh, meskipun barang tersebut belum ada pada waktu akad.<sup>59</sup> Menurut Ibn Taimiyah larangan tersebut bukan dari segi ada/ tidaknya objek akad,

---

<sup>59</sup> Yusuf al-Qardawi, *Bai' al-Murabahah li al-Amir bi asy-Syira' Kama Tajriyat al-Masharif al-Islamiyyah* (t. t. p. : Mathba'ah Wahbah, 1987), hlm. 57.

tetapi disebabkan oleh adanya unsur *gharar*, yaitu jual-beli sesuatu yang tidak dapat diserahkan.<sup>60</sup>

Dengan demikian, *bai' al-murabahah* di dalam praktik perbankan syari'ah termasuk jual-beli yang dibolehkan karena pihak bank menjual barang kepada nasabah setelah barang tersebut dibeli oleh pihak bank dari *supplier* (penjual), baru kemudian dijual kepada nasabah. Bahkan di dalam proses negosiasi jenis barang dan harganya sudah dapat diketahui dengan jelas. Demikian pula, barang tersebut jelas-jelas berada di dalam tanggungan pihak bank untuk diadakan di kemudian hari.

- 3) *Bai' al-murabahah* merupakan dua jual beli dalam satu jual beli (*bai'atâni fî bai'ah*)

Larangan adanya dua jual-beli dalam satu jual-beli Asy-Syafi'i memberikan dua takwil. *Pertama*, "aku jual barang ini dua ribu secara tempo, atau aku jual ini seribu secara kontan, maka ambillah yang kamu kehendaki". *Kedua*, "aku jual rumahku kepadamu dengan syarat engkau jual kudamu kepadaku". Menurutnya jual-beli ini *fâsid*.<sup>61</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, akad jual-beli ini *fâsid* karena harganya tidak jelas dan disertai dengan syarat tertentu. Demikian pula menurut ulama Syafi'iyah dan Hambaliyah, akad jual-beli ini batal karena termasuk jual-beli yang mengandung *gharar*. Sedangkan menurut Imam Malik, akad jual-beli ini sah karena dua jual-beli dalam

<sup>60</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus : Dar al-Fikr jld. IV, 1989, hlm. 429.

<sup>61</sup> *Ibid.*

satu jual-beli adalah dua harga yang berbeda antara kontan dan tempo, tinggal pembeli memilih antara keduanya.<sup>62</sup>

Terlepas dari berbagai penafsiran dan ketentuan hukum terhadap akad dua jual-beli dalam satu jual-beli di atas, nampaknya praktik *bai' al-murabahah* dalam perbankan syari'ah tidak memiliki kesamaan dengan akad dua jual-beli dalam satu jual-beli tersebut. Di dalam pelaksanaan *bai' al-murabahah* hanya terdapat satu harga (harga pokok plus margin keuntungan) yang harus dibayar oleh nasabah di kemudian hari (tempo), tidak ada pilihan dua harga. Demikian pula di dalam *bai' al-murabahah* tidak terdapat persyaratan pembeli (nasabah) harus menjual suatu barang kepada pihak bank (penjual).

- 4) *Bai' al-murabahah* merupakan *hilah* untuk mengambil riba dan bentuk lain dari *financing*.

Ada sebagian ulama yang berpandangan bahwa *bai' al-murabahah* dalam praktik perbankan syari'ah merupakan *hilah* untuk memperoleh riba atau menghasilkan uang sebagaimana yang dilakukan oleh bank konvensional. Pada hakikatnya pembeli (nasabah) datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, dan bank tidak membeli barang (aset) kecuali dengan maksud untuk menjual barang kepada pembeli (nasabah) secara kredit.<sup>63</sup>

<sup>62</sup> Wahbah az-Zuhaili, hlm.472.

<sup>63</sup> Yusuf al-Qardawi, *Bai' al-Murabahah li al-Amir bi asy-Syira' Kama Tajriyat al-Masharif al-Islamiyyah* (t.t.p. : Mathba'ah Wahbah, 1987), jld. IV. hlm. 26.

Hal tersebut kemungkinan didasarkan kepada anggapan bahwa mekanisme penetapan harga (*pricing*) di dalam pembiayaan *bai' al-murabâhah* menggunakan cara perhitungan yang sama dengan bank konvensional, yaitu dalam bentuk prosentase dari pembiayaan pertahun. Perbedaannya, di dalam bank konvensional, yang menjadi hutang nasabah terdiri dari pinjaman pokok dan hutang bunga (biaya dalam prosentase pertahun) yang wajib dibayar oleh nasabah secara tetap selama pinjaman pokok belum dilunasi. Demikian pula masih dimungkinkan adanya kenaikan suku bunga tanpa harus ada persetujuan dari pihak nasabah sehingga jumlah margin keuntungan menjadi tidak jelas karena tergantung kepada lamanya pembayaran dan besarnya suku bunga yang ada.

Sedangkan di dalam *bai' al-murâbahah*, margin keuntungan telah disepakati di muka antara nasabah (pembeli) dan pihak bank (penjual), kemudian disatukan dengan harga pokok barang menjadi harga baru yang harus dibayar oleh nasabah (pembeli) bila sudah jatuh tempo. Demikian pula, tidak diperkenankan adanya kenaikan margin keuntungan setelah akad sehingga harganya jelas dan pasti. Selain itu, di dalam *bai' al-murabâhah* nasabah tidak mendapatkan uang tunai, tetapi langsung mendapatkan barang yang dibutuhkan. Singkatnya, di dalam perbankan syari'ah, margin keuntungan telah disepakati di muka antara bank dan nasabah dan tidak diperkenankan adanya kenaikan margin keuntungan. Sedangkan, di dalam bank

konvensional, dimungkinkan adanya kenaikan suku bunga tanpa harus ada persetujuan dari nasabah.

Hanya saja yang perlu diperhatikan oleh perbankan syari'ah adalah di dalam proses penetapan harga (*pricing*) jangan sampai mengambil margin keuntungan yang terlalu tinggi sehingga selisih harga barang yang dijual kepada nasabahnya tidak jauh berbeda dengan harga barang yang dijual dalam bank konvensional. Oleh karena itu diperlukan ketelitian dalam menetapkan tambahan/tingkat laba dalam transaksi penjualan *murâbahah*. Pada kenyataannya, legitimasi transaksi penjualan *murâbahah* atas dasar suatu jumlah yang tidak menyesatkan/curang tidak menutup kemungkinan menetapkan harga penjualan jauh lebih tinggi dari pada biaya semula. Laba yang tidak wajar dan berlebihan merupakan unsur riba yang dilarang oleh Islam.<sup>64</sup>

Itulah beberapa pendapat mengenai *murâbahah* yang saat ini sedang dan masih diterapkan dalam operasional perbankan syari'ah. Namun demikian, ada sebagian ulama yang membolehkan pembiayaan *murâbahah* ini dikarenakan mekanisme *murabahah* yang saat ini diterapkan di dalam perbankan syari'ah merupakan pengembangan dari *bai' al- murâbahah* /jual-beli dengan harga pokok plus margin keuntungan yang telah disepakati. Pembiayaan *murâbahah* ini menjauhkan dari praktik riba dan memberikan

---

<sup>64</sup> M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin (Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm205.

kesempatan kepada orang yang membutuhkan barang dalam keadaan yang mendesak.

### 3. Pengawasan Dalam Ekonomi Islam

#### a. Pengertian Dan Tujuan Pengawasan

##### 1) Pengertian

Dalam bahasa Indonesia yang dimaksud dengan pengawasan adalah penilikan dan penjagaan, penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.<sup>65</sup> *Controlling*, pengawasan adalah upaya agar sesuatu dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dan instruksi dan yang telah dikeluarkan. Dilihat dari sisi yang lebih longgar pengawasan dalam arti pengawasan manajerial, adalah kegiatan untuk menjamin bahwa pelaksanaan sesuai dengan rencana.

Pengawasan tersebut merupakan salah satu fungsi dalam proses manajemen yang mencakup penafsiran dan pengembangan standar pelaksanaan, pengukuran pelaksanaan yang sebenarnya, penilaian pelaksanaan dan tindakan perbaikan bila mana pelaksanaan berbeda dengan rencana.<sup>66</sup>

Pengawasan adalah adalah suatu proses untuk menetapkan suatu pekerjaan apa yang telah dilaksanakan, menilainya dan mengoreksi

<sup>65</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Cet.ke-3, 1990, hlm. 58

<sup>66</sup> Komarudian, *Enxiklopedia Manajemen*, Jakarta, Bumi Aksara: hlm.165.

bila perlu dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.<sup>67</sup>

Pengawasan adalah salah satu fungsi dalam manajemen untuk menjamin agar pelaksanaan kerja berjalan sesuai dengan standart yang telah ditetapkan dalam perencanaan. Apabila pelaksanaan kerja berjalan tidak sesuai dengan standar perencanaan, walaupun secara tidak sengaja tetap kearah yang lebih baik, hal ini tanpak klasik dan tradisional disebut lepas kontrol. Dengan demikian melalui pengawasan dapat diawasi sejauh mana penyimpangan, penyalahgunaan, kebocoran, kekurangan, pemborosan, kemubazdiran, penyelewengan dan lain-lain kendala dimasa yang akan datang.<sup>68</sup>

Henry Fayol, salah seorang perintis ilmu manajemen mengartikan pengawasan mencakup upaya memeriksa apakah semua terjadi sesuai dengan rencana yang ditetapkan, perintah yang dikeluarkan, dan prinsip yang dianut. Juga dimaksudkan untuk mengetahui kelemahan dan kesalahan agar dapat dihindari kejadiannya dikemudian hari.<sup>69</sup>

Sedangkan pemeriksaan syari'ah adalah pemeriksaan atas kesesuaian atau kepatuhan suatu lembaga keuangan dalam seluruh aktivitasnya dengan syari'ah islam. Pemeriksaan termasuk kontrak perjanjian, produk, transaksi memorandum dan akte perjanjian

<sup>67</sup> M. Manulang, *Dasat-dasar Manajemen*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hml. 173

<sup>68</sup> Inu Kencana Syafi'i, *Al-Qur'an dan Ilmu Administrasi*, Jakarta : PT Rineka Cipta, hlm.64.

<sup>69</sup> Sofyan Syafri Harahap. *Sitam Pengawasan Manajemen (Managemen Control System)*, Jakarta: PT Pustaka Quantum, hlm. 10

asosiasi, laporan keuangan, laporan lain khususnya laporan internal auditor dan bank sentral, surat interent dan lain-lain.<sup>70</sup>

Dari pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa pengawasan merupakan usaha untuk menjamin terlaksananya segala ketentuan, kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh pimpinan atau dengan kata lain pengawasan kerja adalah aspek-aspek pemeriksaan, pencocokan serta mengusahakan agar pekerjaan agar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan serta hasil yang dikehendaki.

## 2) Tujuan Pengawasan

Pengawasan dalam pandangan islam dilakukan untuk meluruskan yang tidak lurus, mengoreksi Tujuan utama pengawasan adalah mengusahakan supaya yang direncanakan menjadi kenyataan.

Untuk dapat benar-benar merealisir tujuan utama tersebut, maka pengawasan pada taraf pertama bertujuan agar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan instruksi yang telah dikeluarkan, dan untuk mengetahui kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang dihadapi dalam pelaksanaan rencana berdasarkan penemuan-penemuan tersebut dapat diambil tindakan untuk memperbaikinya baik pada waktu itu ataupun waktu-waktu yang akan datang.<sup>71</sup>

Pengawasan dalam pandangan islam dilakukan untuk meluruskan yang tidak lurus, mengoreksi yang salah dan

<sup>70</sup> Sofyan S Harahap, *Auditing Dalam Perspektif Islam*, Jakarta : Pustaka Quantum, hlm. 18

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm. 173

membenarkan yang hak. Pengawasan (*control*) dalam ajaran islam (hukum syari'ah) paling tidak terbagi menjadi dua hal :

*Pertama*; kontrol yang berasal dari diri sendiri yang bersumber dari tauhid dan keimanan kepada Allah Swt. Seseorang yang yakin bahwa Allah pasti mengawasi hambanya, maka ia akan bertindak hati-hati. Ketika sendiri, ia yakin bahwa Allah adalah yang kedua dan ketika berdua ia yakin bahwa Allah yang ketiga. Seperti diungkap dalam Al-Qur'an Surat Al-Mujaadilah ayat 7 :

أَلَمْ تَرَ أَنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ مَا يَكُونُ مِنْ  
 جَهَنَّمَ إِلَّا هُوَ رَابِعُهُمْ وَلَا خَمْسَةَ إِلَّا هُوَ سَادِسُهُمْ وَلَا أَدْنَىٰ مِنْ  
 ذَلِكَ وَلَا أَكْثَرَ إِلَّا هُوَ مَعَهُمْ أَيْنَ مَا كَانُوا ثُمَّ يُنَبِّئُهُمْ بِمَا عَمِلُوا يَوْمَ  
 الْقِيَامَةِ إِنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: *Tidakkah kamu perhatikan, bahwa Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang ada di langit dan di bumi? tiada pembicaraan rahasia antara tiga orang, melainkan Dia-lah keempatnya. dan tiada (pembicaraan antara) lima orang, melainkan Dia-lah keenamnya. dan tiada (pula) pembicaraan antara jumlah yang kurang dari itu atau lebih banyak, melainkan dia berada bersama mereka di manapun mereka berada. Kemudian dia akan memberitahukan kepada mereka pada hari kiamat apa yang Telah mereka kerjakan. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Mujaadilah : 7).*

*Kedua*; sebuah pengawasan akan lebih efektif jika sistem pengawasan tersebut juga dilakukan dari luar diri sendiri. Sistem pengawasan itu dapat terdiri dari mekanisme pengawasan dari pemimpin yang berkaitan dengan penyelesaian tugas yang telah

didelegasikan, kesesuaian antara penyelesaian tugas dan perencanaan tugas, dan lain-lain.<sup>72</sup>

Pengawasan yang baik adalah pengawasan yang telah *built in* ketika menyusun sebuah program. Dalam menyusun program harus sudah ada unsur kontrol didalamnya. Tujuannya adalah seseorang yang melakukan sebuah pekerjaan merasa bahwa pekerjaannya itu diperhatikan oleh atasan bukan pekerjaan yang tidak diacuhkan atau dianggap enteng. Oleh karena itu pengawasan terbaik adalah pengawasan yang dibangun dari dalam diri orang yang diawasi dan dari sistem pengawasan yang baik.

Sedangkan tujuan pemeriksaan syari'ah adalah bahwa seluruh kegiatan yang dilakukan oleh suatu lembaga keuangan syari'ah tidak bertentangan dengan ketentuan syari'ah. Pencapaian tujuan ini membutuhkan bahwa pelaksanaan dan kesesuaian seluruh kegiatan perusahaan dengan hukum syari'ah merupakan suatu keharusan.<sup>74</sup>

#### b. Prosedur Pengawasan

Prosedur yang diikuti bank-bank islam untuk menjamin keislaman perbankan dan keuangan mereka dapat dinyatakan secara ringkas seperti berikut: manajemen bank, ketika menemukan masalah perbankan dan keuangan yang perlu ditinjau oleh Dewan Syari'ah, menganalisis

---

<sup>72</sup> Didin Hafidhuddin, Hendri Tanjung, *Manajemen Syari'ah dalam Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, hlm. 156-157

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm 158

<sup>74</sup> *Ibid*, hlm.218

masalah tersebut sampai batas tertentu, kemudian mengusulkan suatu solusi yang dapat diadopsi dalam perbankan dan keuangan kontemporer, dengan menjelaskan unsur-unsur pembentuk solusi yang diusulkan, memberi contoh untuk penjelasan, dan mencari fatwa Dewan Syari'ah tentang solusi yang diusulkan. Dewan lalu mempertimbangkannya dan jika menurut pendapatnya tidak ada keberatan terhadap solusi itu dari sudut pandang syari'ah, maka Dewan pun mendukungnya. Jika ada keberatan terhadap solusi tersebut atau terhadap salah satu unsur pembentuknya maka Dewan Syari'ah mengeluarkan pendapatnya tentang hal itu, dan merekomendasikan modifikasi selanjutnya terhadap unsur yang ditolak.<sup>75</sup>

Pemeriksaan syari'ah dilaksanakan sesuai dengan tahapan sebagai berikut :

- 1) Prosedur atau tahapan perencanaan pemeriksaan.

Prosedur pemeriksaan syari'ah harus terlebih dahulu direncanakan sehingga dapat diselesaikan dalam waktu yang efektif dan efisien.

- 2) Melaksanakan prosedur, menyiapkan dan mereview kertas kerja pemeriksaan.

Pada tahap ini semua rencana pemeriksaan dilaksanakan. Tahap prosedur pemeriksaan syari'ah ini biasanya termasuk :

---

<sup>75</sup> Abdullah Saeed, "Islamic Banking and Interest: A Study of Riba And Its Contemporary Interpretation", Terj. Arif Maftuhin, *Menyoal Bank Syari'ah : Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis* Jakarta. Paramadina, Cet. ke-2, 2004, hlm. 172.

- a) Mendapatkan pemahaman terhadap sikap kehati-hatian, komitmen, dan kesesuaian fungsi pengawasan yang diterapkan dalam menjaga agar semua kegiatan memenuhi dan mematuhi ketentuan syari'ah.
  - b) Melakukan review terhadap kontrak, persetujuan dan lain sebagainya.
  - c) Memastikan apakah transaksi yang dilakukan selama tahun itu khususnya mengenai produk sudah disahkan oleh Dewan Pengawas Syari'ah.
  - d) Memeriksa informasi dan laporan lain seperti memo internal, kesimpulan rapat, laporan kegiatan dan laporan keuangan, kebijakan dan prosedur.
  - e) Melakukan konsultasi, koordinasi dengan penasehat seperti auditor ekstern.
  - f) Melakukan diskusi dengan manajemen perusahaan tentang temuan-temuan audit.
- 3) Pendokumentasian kesimpulan dan laporan

Dewan Pengawasan Syari'ah harus mendokumentasikan kesimpulan dari hasil pemeriksaan serta laporan mereka terhadap pemegang saham berdasarkan hasil audit dan diskusi yang dilakukan bersama manajemen.<sup>76</sup>

Adapun proses pengawasan meliputi tiga tahapan proses yaitu :

- 1) Proses penentuan standard

---

<sup>76</sup> Sofyan S Harahap, *Auditing Dalam Perspektif Islam*, Jakarta : Pustaka Quantum, Cet. ke-I, 2002, hlm. 219-221.

Proses ini meliputi penentuan ukuran-ukuran yang dipergunakan sebagai dasar penentuan tingkat pencapaian tujuan yang telah ditentukan didalam perencanaan.

2) Proses evaluasi atau proses penilaian

Dalam tahap ini kita haruslah melakukan pengukuran terhadap realita yang telah terjadi sebagai hasil kerja dari tugas yang telah dilakukannya. Setelah diukur tingginya hasil itu maka kemudian hasil pengukuran itu kita perbandingkan dengan ukuran-ukuran standard yang telah kita tentukan pada tahap pertama tadi.

3) Proses perbaikan

Dalam tahap ini kita mencoba mencari jalan keluar untuk mengambil langkah-langkah tindakan korelasi terhadap terjadi penyimpangan-penyimpangan tersebut pada tahap kedua. Setelah ketiga tahap proses pengawasan tersebut dilaksanakan maka kita perlu menyajikan hasil-hasil dari proses pengawasan itu dalam bentuk suatu laporan hasil pengawasan.<sup>77</sup>

c. Aspek-Aspek Pengawasan

Pemeriksaan syari'ah adalah pemeriksaan atas kesesuaian atau kepatuhan suatu lembaga keuangan dalam seluruh aktifitasnya dengan syari'ah islam. Pemeriksaan termasuk kontrak, perjanjian, kebijakan, produk, transaksi, memorandum dan akte perjanjian asosiasi, laporan

---

<sup>77</sup> Indriyo Gitosudaarmo, *Manajemen*, Yogyakarta ; BPFE, 1984, hlm. 90-91

keuangan, laporan lain khususnya laporan internal auditor dan bank sentral, surat intern dan lain-lain. Dewan Pengawas Syari'ah harus melengkapi dan membuka akses kepada seluruh catatan, transaksi dan informasi dari semua sumber termasuk nasehat profesional dan karyawan lembaga keuangan islam.<sup>78</sup>

Ditinjau dari objeknya, maka pengawasan dapat dilakukan terhadap:

1) Product

Ini untuk mengetahui bagaimanakah kualitas dan kuantitas dari produksi. Maksudnya: walaupun kita mengutamakan kuantitas, jangan sampai meninggalkan kualitas. Sering terjadi karena orang mengejar kuantitas maka kualitas jadi menurun.

2) Uang

Ini dilakukan mengenai ongkos-ongkos yang mudah berubah.

3) Waktu

Dalam hal ini titik berat ditinjau dari sudut penggunaan waktu. Seandainya menurut rencana dikerjakan dua jam, apakah waktu itu tepat atau tidak. Sehingga dengan demikian pekerjaan dapat berjalan secara efisien.

4) Orang

Ini merupakan pengawasan yang paling sulit. Makin lihai orang yang diawasi makin banyak problema yang dihadapi. Pengawasan

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 218.

mengenai orang dapat dilakukan secara langsung ataupun tak langsung. Pengawasan langsung misalnya dijalankan oleh seorang kepala bagian terhadap orang-orang yang langsung di bawahnya. Pengawasan tak langsung misalnya kalau pengawasan dilakukan oleh seorang kepala bagian dengan melalui sub seksi. Pengawasan mengenai orang ini dimaksudkan untuk mengetahui kegiatan orang itu, apakah sejalan dengan garis yang telah ditetapkan atau tidak.<sup>79</sup>

Menurut Winardi, setiap aktivitas dapat diawasi dengan memperhatikan salah satu atau semua faktor-faktor berikut:

- a) Kualitas
- b) Kuantitas
- c) Biaya
- d) Penggunaan waktu

Bukanlah hal yang esensial bahwa setiap aktivitas dapat diawasi dengan menghubungkannya dengan masing-masing faktor tersebut. Seringkali pengawasan yang cukup baik dapat dicapai dengan hanya dua diantara faktor tersebut.

Salah satu pandangan yang populer dan lazim adalah pelaksanaan pengawasan dengan memperhatikan fungsi-fungsi spesifik, artinya berbicara mengenai pengawasan finansial pengawasan personil dari pada

<sup>79</sup> Soekarno K, *Dasar-dasar Management*, Jakarta: Telaga Bening, tt, hlm.109-110

penggunaan faktor-faktor kuantitas, kualitas, biaya dan penggunaan waktu.<sup>80</sup>

#### d. Prinsip-Prinsip Pengawasan

Sebuah koreksi terhadap suatu kesalahan dalam Islam didasarkan atas tiga dasar :

1) *Tawa shaubil haqqi* (saling menasehati atas dasar kebenaran dan norma yang jelas). Tidak mungkin sebuah pengendalian akan berlangsung baik tanpa norma yang jelas. Norma dan etika harus jelas. Norma dan etika itu tidak bersifat individual, melainkan harus disepakati bersama dengan aturan-aturan main yang jelas. Sebagai contoh, disepakati bahwa semua pegawai masuk kantor pukul 08.00 WIB dan keluar kantor pukul 17.00 WIB. Contoh lain misalnya, jika seseorang mendapatkan tugas tertentu keluar kota, maka akan mendapatkan SPJ tertentu dengan ketentuanketentuan yang konkrit dan ketentuan yang jelas. Inilah yang disebut *tawa shaubil haqqi*.

2) *Tawa shaubis shabri* (saling menasehai atas dasar kesabaran).

Pada Umumnya seorang manusia sering mengulangi kesalahan-kesalahan yang pernah dilakukan. Oleh karena itu diperlukan *Tawa shaubis shabri* atau berwasiat dengan kesabaran. Koreksi yang diberikannya pun harus berulang-ulang. Memberi koreksi itupun tidak cukup sekali. Disinilah pentingnya kesabaran.

---

<sup>80</sup> Winardi, *Azas-azas Menagement*, Bandung : Alumni, 1977, hlm. 244-245

3) *Tawa shaubil marhamah* (saling menasehati atas dasar kasih sayang).

Hal ini ditetapkan dalam Al-Quran dalam surat al-Balad ayat 17 yang artinya adalah saling berwasiat atas dasar kasih sayang. Tujuan melaksanakan pengawasan, pengendalian dan koreksi adalah untuk mencegah seseorang jatuh terjerumus kepada sesuatu yang salah. Tujuan lainnya adalah agar kualitas kehidupan terus meningkat. Inilah yang dimaksud dengan *taushiyah*.<sup>81</sup>

Untuk mendapatkan suatu sistem pengawasan yang efektif maka perlu dipenuhi beberapa prinsip dari pengawasan yaitu :

- 1) Adanya rencana tertentu. Rencana merupakan standard atau alat pengukur dari pada pekerjaan yang dilaksanakan oleh bawahan. Rencana tersebut menjadi petunjuk apakah sesuatu pelaksanaan pekerjaan berhasil atau tidak.
- 2) Adanya pemberian instruksi serta wewenang kepada bawahan. Wewenang dan instruksi yang jelas harus dapat diberikan kepada bawahan, karena berdasarkan itulah dapat diketahui apakah bawahan sudah menjalankan tugas dengan baik. Atas dasar instruksi yang diberikan kepada bawahan dapat diawasi pekerjaan seorang bawahan.
- 3) Dapat merefleksir sifat-sifat dan kebutuhan dari kegiatan-kegiatan yang harus diawasi. Agar sistem pengawasan itu benar-benar efektif artinya dapat merealisasikan tujuannya, maka suatu sistem pengawasan setidaknya harus dapat segera melaporkan adanya

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 160

penyimpangan dari rencana. Oleh karena itulah sistem pengawasan yang efektif harus dapat segera melaporkan penyimpangan-penyimpangan sehingga dapat diambil tindakan untuk pelaksanaan selanjutnya agar pelaksanaan keseluruhan benar-benar dapat sesuai atau mendekati apa yang dilaksanakan sebelumnya.

- 4) Fleksibel suatu sistem pengawasan adalah efektif, bila mana sistem pengawasan itu memenuhi prinsip fleksibilitas. Ini berarti bahwa sistem pengawasan itu tetap dapat dipergunakan meskipun terjadi perubahan-perubahan terhadap rencana-rencana diluar dugaan.
- 5) Ekonomis sifat ekonomis dari suatu sistem pengawasan sungguh-sungguh diperlukan. Tidak ada gunanya membuat sistem pengawasan yang mahal, bila tujuan pengawasan itu dapat dijumpai dengan suatu sistem pengawasan yang lebih murah. Sistem pengawasan yang dianut oleh perusahaan besar tidak perlu dianut, bila itu tidak ekonomis bagi perusahaan tertentu, yang menjadi pedoman haruslah membuat dan menganut suatu sistem pengawasan dengan benar-benar merealisasi motif ekonomi.<sup>82</sup>

#### e. Elemen Dasar Laporan Pengawasan

Laporan DPS harus berisi elemen sebagai berikut:

- 1) Judul
- 2) Alamat

---

<sup>82</sup> *Ibid*, hlm 173-175

- 3) Alinea pendahuluan atau pengantar
- 4) Alinea paragraf yang menjelaskan tentang sifat dari pekerjaan yang dilakukan
- 5) Alinea pendapat yang berisi pernyataan pendapat tentang kepatuhan lembaga keuangan itu pada aturan dan prinsip syariat islam.
- 6) Tanggal laporan.
- 7) Tanda tangan dari anggota DPS.<sup>83</sup>

Untuk keseragaman bentuk dan isi laporan DPS sangat perlu agar dapat dicapai pemahaman yang sama dan keadaan yang tidak biasa jika terjadi.

- 1) Judul dan alamat :

Setiap laporan DPS harus memiliki judul sesuai dengan judul maksud laporan dan juga alamat kepada siapa laporan ditujukan dan harus sesuai dengan ketentuan dan peraturan lokal. Alinea pembukaan atau pendahuluan : Laporan DPS harus dapat menunjukkan tujuan penugasan, misalnya “sesuai dengan surat penugasan, kami perlu menyerahkan laporan berikut: ...” Alinea skop harus dapat menjelaskan sifat dari pekerjaan atau penugasan yang dilakukan.

- 2) Tanggung jawab manajemen :

Alinea pernyataan yang jelas yang menyatakan bahwa manajemen lembaga keuangan islam adalah bertanggung jawab untuk mematuhi aturan dan prinsip syariat islam.

---

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 209

3) Alinea skop, alinea ini berisi :

- a) Konfirmasi yang menyatakan bahwa Dewan Pengawas Syari'ah telah melaksanakan pengujian, prosedur dan kegiatan review yang dianggap perlu.
- b) Pemeriksaan berdasarkan uji tes dari setiap transaksi, bukti pendukung transaksi yang harus dilaksanakan sesuai dengan aturan dan prinsip syari'ah islam.

4) Alinea pendapat :

Laporan Dewan Pengawas Syari'ah harus menyatakan apakah kontrak dari suatu lembaga keuangan dan dokumen yang berhubungan sesuai dengan aturan dan prinsip syari'ah islam. Jika Dewan Pengawas Syari'ah telah menetapkan bahwa manajemen suatu lembaga keuangan telah melanggar aturan dan prinsip syari'ah islam atau fatwa atau peraturan dan pedoman yang dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syari'ah maka Dewan Pengawas Syari'ah harus melaporkan pelanggaran itu dalam alinea pendapatnya.

5) Tanggal laporan :

Dewan Pengawas Syari'ah harus menyatakan periode dari laporan dan tanggal penyelesaian pemeriksaan yang dilakukan. Dewan Pengawas Syari'ah tidak boleh memberikan tanggal laporan lebih cepat dari pada tanggal dimana laporan keuangan ditandatangani dan disahkan oleh manajemen.

6) Tanda Tangan Dewan Pengawas Syari'ah :

Laporan dari Dewan Pengawas Syari'ah harus ditandatangani oleh semua anggotanya.

7) Publikasi laporan Dewan Pengawas Syari'ah :

Laporan Dewan Pengawas Syari'ah harus dipublikasikan dalam laporan tahunan perusahaan atau lembaga keuangan islam. Publikasi fatwa, peraturan dan pedoman Dewan Pengawas Syari'ah. Disarankan bahwa lembaga keuangan islam mempublikasikan fatwa, aturan dan pedoman yang dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syari'ah selama tahun itu.<sup>84</sup>

Di atas telah diuraikan bahwa penilaian merupakan salah satu mekanisme dari pada pengawasan, karena itu penilaian merupakan tindakan koreksi terhadap suatu laporan dan sekaligus merupakan koreksi pula terhadap implementasi dari pada rencana dan seterusnya. Dapat dikatakan pula bahwa sesungguhnya penilaian merupakan tindakan koreksi dari pada manajemen atau administrasi.<sup>85</sup>

Penilaian adalah fungsi organik administrasi dan management yang terakhir. Definisinya ialah : proses pengukuran dan perbandingan dari pada hasil-hasil yang nyatanya dicapai dengan hasil-hasil yang seharusnya dicapai. Ada beberapa hal yang penting dibuktikan dalam definisi tersebut yaitu :

- 1) Bahwa penilaian merupakan fungsi organik karena pelaksanaan fungsi tersebut turut menentukan mati atau hidupnya suatu organisasi.

---

<sup>84</sup> *Ibid* hlm. 209- 213

<sup>85</sup> *Ibid*, hlm. 115-116

- 2) Bahwa penilaian itu adalah suatu proses yang berarti bahwa penilaian adalah kegiatan yang terus menerus dilakukan oleh administrasi dan management.
- 3) Bahwa penilaian menunjukkan jurang pemisah antara hasil pelaksanaan yang sesungguhnya dicapai dengan hasil yang seharusnya dicapai.<sup>86</sup>

#### 4. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

Kaitan antara bank dengan uang dalam suatu unit bisnis adalah penting, namun dalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran, dan penghisapan dari satu pihak ke pihak lain (bank dengan nasabahnya). Kedudukan bank syariah dalam hubungan dengan nasabah adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedangkan dalam hal bank pada umumnya, hubungannya adalah sebagai kreditur dan debitur.

Sehubungan dengan jalinan investor dan pedagang tersebut, maka dalam menjalankan pekerjaannya, bank syariah menggunakan berbagai teknik dan metode investasi. Kontrak hubungan investasi antara bank syariah dengan nasabah ini disebut pembiayaan. Dalam aktivitas pembiayaan bank syariah akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode, yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak mudharabah, musyarakah, murabahah dan yang lainnya. Mekanisme perbankan syariah yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah

---

<sup>86</sup> Sondang P. Siagian, *Filsafat Administrasi*, Jakarta: Gunung Agung, tt, hlm.167

bebas bunga. Oleh karena itu, soal membayarkan bunga kepada para depositor atau penebanaan suatu bunga dari para nasabah tidak timbul.

Setiap lembaga keuangan syariah mempunyai falsafah mencari keridhaan Allah untuk memperoleh kebijakan di dunia dan akhirat. Oleh karena itu, setiap kegiatan lembaga keuangan yang dikhawatirkan menyimpang dari tuntutan agama harus dihindari. Berikut falsafah yang harus diterapkan oleh bank syariah adalah:<sup>87</sup>

a. Menjauhkan diri dari unsur riba, caranya:

- 1) Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka secara pasti keberhasilan suatu usaha.

Dasar hukum yang dijadikan sebagai landasan adalah QS. Luqman 34 yang berbunyi :


  
 إِنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ عِلْمُ السَّاعَةِ وَيُنزِلُ الْغَيْثَ وَيَعْلَمُ مَا فِي الْأَرْحَامِ وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ بِأَيِّ أَرْضٍ تَمُوتُ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ﴿٣٤﴾

Artinya: *Sesungguhnya Allah, Hanya pada sisi-Nya sajalah pengetahuan tentang hari Kiamat; dan Dia-lah yang menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok. dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal. (QS. Luqman 34)*

---

<sup>87</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*. Penerbit EKONISIA Kampus Fakultas Ekonomi UII. Yogyakarta. 2005, hlm.2

Maksudnya adalah manusia itu tidak dapat mengetahui dengan pasti apa yang akan diusahakannya besok atau yang akan diperolehnya, namun demikian mereka diwajibkan berusaha.

- 2) Menghindari penggunaan sistem persentasi untuk pembebanan biaya terhadap hutang atau pemberian imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis hutang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu.

Dasar hukum yang dijadikan sebagai landasan adalah QS. Ali'Imron 130 yang berbunyi

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَرْبٰۤآءَ اَرْبٰۤآءَ مَضْعَفًا مَّضْعَفًا ۗ وَاتَّقُوْا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. (QS. Ali'Imron 130)*

- 3) Menghindari penggunaan sistem perdagangan/penyewaan barang ribawi dengan imbalan barang ribawi lainnya dengan memperoleh kelebihan baik kualitas maupun kuantitas.
- 4) Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas hutang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai hutang secara sukarela.

- b. Menerapkan sistem bagi hasil dan perdagangan, dengan mengacu pada ayat berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
 الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ  
 اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُد مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا  
 سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا  
 خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah, orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. al-Baqarah 275)

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

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS.an-Nisaa' 29)

Dari ayat di atas, maka setiap transaksi kelembagaan syariah harus dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atau transaksinya didasari oleh adanya pertukaran antara uang dengan barang. Akibatnya, pada kegiatan muamalah berlaku prinsip ada barang/jasa uang dengan barang, sehingga akan mendorong produksi barang/jasa, mendorong kelancaran arus barang/jasa, dapat dihindari adanya penyalahgunaan pembiayaan, spekulasi, dan inflasi.

Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi yakni:

- 1) Aspek syariah, berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus berpedoman pada syari'at Islam (tidak mengandung unsur maisir, gharar, dan riba serta bidang usaha harus halal).
- 2) Aspek ekonomi, berarti di samping mempertimbangkan hal-hal syariah bank syariah tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah.

Jenis-jenis pembiayaan untuk UMKM berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan modal kerja merupakan salah satu kombinasi dari pembiayaan likuiditas (cash financing), pembiayaan utang dagang (receivable financing), dan pembiayaan persediaan (inventory financing).

---

<sup>88</sup> *Ibid*, hlm.16

Bank berdasarkan prinsip syariah dapat memenuhi seluruh kebutuhan modal kerja debitur dengan sarana:<sup>89</sup>

- a) *Mudharabah*, di mana bank menjalin hubungan kerjasama dengan nasabah sebagai pengusaha (*mudharib*). Fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan hasilnya dibagi secara periodik dengan nisbah (*pembagian hasil*) yang telah disepakati. Setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana beserta bagian hasil yang menjadi hak bank (yang belum dibagikan).
- b) *Qardh* timbal balik (*compentating balance*), di mana nasabah membuka rekening giro di bank dan tidak diberikan jasa giro atas saldo simpanannya, sedangkan apabila nasabah kekurangan dana dapat mengambil dana dari giro tersebut melebihi saldo yang ada (*overdraft facilities*). Skema pembiayaan likuiditas ini diberikan guna memenuhi kebutuhan likuiditas, karena terjadi ketidaksesuaian (*mismatch*) antara cash inflow dan cash out-flow. Jumlah overdraft yang dapat ditarik sesuai dengan kesepakatan berdasarkan perhitungan besarnya saldo giro nasabah yang ada di bank dan atas fasilitas pembiayaan ini bank hanya memungut biaya administrasi pengelolaan fasilitas saja.
- c) *Hiwalah* (*anjak piutang*), di mana bank mengambil alih piutang debitur. Dalam hal ini bank mendapatkan biaya administrasi dan biaya penagihan.

---

<sup>89</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Penerbit Ekonisia, Yogyakarta, 2003. Hlm.305

d) *Al-bai'* (prinsip jual beli) dalam dua tahap, fasilitas ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan persediaan. Pada tahap pertama bank mengadakan pembelian barang-barang yang dibutuhkan nasabah secara tunai. Tahap kedua, bank menjual kepada nasabah pembeli dengan pembayaran yang ditangguhkan dengan mengambil keuntungan yang disepakati bersama. Skema jual beli yang dapat dipergunakan dalam kasus ini adalah bai' al-murabahah, bai' al-istishna' dan bai' as-salam.

2) Pembiayaan Investasi dijelaskan bahwa, dalam prinsip syariah pembiayaan investasi dapat diberikan dengan skema sebagai berikut:<sup>90</sup>

- a) Musyarakah mutanaqishah, di mana bank memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya dan pemilik perusahaan akan mengambil alih kendali baik dengan menggunakan surplus cash flow maupun dengan menambah modal.
- b) Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik, di mana bank menyewakan barang modal dengan opsi diakhiri dengan pemilikan barang modal oleh debitur. Sumber pembayaran sewa adalah amortisasi barang modal yang bersangkutan, surplus, dan sumber-sumber lain yang dapat diperoleh perusahaan.
- c) Al-musyarakah, di mana bank dan debitur melakukan akad kerja sama untuk suatu proyek usaha tertentu di mana masing-masing pihak

---

<sup>90</sup> *Ibid*, hlm.325

memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko ditanggung bersama sesuai.

- d) Al-mudharabah, di mana bank dan debitur melakukan akad kerjasama usaha, bank bertindak sebagai shahibul maal yang menyediakan seluruh modal (100%), sedangkan debitur menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu tidak diakibatkan oleh kelalaian si pengelola. Sebaliknya apabila kerugian disebabkan kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggung jawab.

Manajemen pembiayaan bank syariah secara umum diterapkan dengan berpegang teguh kepada syariah Islam, Seperti tercantum dalam ayat berikut ini:

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمْنَ بَعْضُكُمْ لِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۗ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿۲۸۳﴾

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. al-Baqarah 283)

Dari ayat di atas dapat diketahui bahwa berhutang dalam Islam adalah diperbolehkan dengan tujuan muamalah. Barang tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam ayat di atas adalah barang yang dapat dijaminkan atas hutang yang dilakukan oleh debitur. Barang jaminan tersebut digunakan sebagai alat pengamanan pembiayaan.

Dalam kaitannya dengan penanganan pembiayaan bermasalah, dijelaskan dalam al-Qur'an sebagai berikut:

وَأِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨﴾



Artinya: Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِنْ جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَنْ تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهَالَةٍ فَتُصِيبُوهَا ءَعَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ تَتَدَمَّرُونَ ﴿٢٩﴾



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, jika datang kepadamu orang fasik membawa suatu berita, Maka periksalah dengan teliti agar kamu tidak menimpakan suatu musibah kepada suatu kaum tanpa mengetahui keadaannya yang menyebabkan kamu menyesal atas perbuatanmu itu.

Pembiayaan di bank syariah tidak selamanya dapat berjalan lancar, namun juga timbul pembiayaan yang bermasalah. Jika terdapat pembiayaan bermasalah, maka perlu dilakukan upaya pengamanan pembiayaan baik sebelum maupun sesudah realisasi pembiayaan

diberikan. Pengamanan pembiayaan dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>91</sup>

a. Sebelum realisasi pembiayaan.

Dalam tahapan ini berdasarkan persetujuan nasabah diatas, bank melakukan penutupan asuransi dan/atau pengikatan agunan (jika diperlukan). Setelah ini selesai, baru pembiayaan dapat dicairkan.

b. Setelah realisasi pembiayaan.

Bagi bank, pencairan pembiayaan barulah akhir periode permohonan yang selanjutnya merupakan awal pemeliharaan dan pemantauan pembiayaan. Dalam tahap awal pencairan, dana diarahkan pada pembiayaan sebagaimana diajukan dalam permohonan atau persetujuan bank, dan jangan sampai “bocor” dalam arti lari dalam hal-hal di luar kesepakatan. Selanjutnya, bank melakukan pembinaan dan kontrol atas aktivitas bisnis nasabah.

## 5. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS)

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Berdasarkan jenis usahanya Bank dibedakan menjadi dua yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. (UU No.10/1998 Bab I Pasal 1) Bank syariah adalah lembaga keuangan

---

<sup>91</sup> *Ibid*, hlm.214

yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>92</sup>

Pengertian Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) merupakan BPR biasa yang pola operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip syari'ah.<sup>93</sup> Berdirinya BPRS di Indonesia selain didasari oleh tuntutan bermuamalah secara islam yang merupakan keinginan kuat dari sebagian besar umat islam di indonesia, juga sebagai langkah aktif dalam rangka restrukturasi perekonomian indonesia yang dituangkan dalam berbagai paket kebijaksanaan keuangan, moneter, perbankan secara umum.<sup>94</sup>

BPR juga diartikan sebagai bank yang tidak memberikan jasa pada lalu lintas pembayaran, yang dalam pelaksanaan kegiatan usahanya dapat secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah.<sup>95</sup> Berdasarkan UU RI No.10 Tahun 1998 BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Pada pasal 13 disebutkan adanya batasan kegiatan yang boleh dilakukan BPR dan yang membedakannya dari bank umum yaitu :

---

<sup>92</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia, 2003. hlm.27

<sup>93</sup> Sholahuddin. *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*. Muhammadiyah University press. Surakarta, 2006, hlm.61

<sup>94</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Lembaga Terkait*. Cetakan Empat. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2004, hlm.129

<sup>95</sup> Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara, 2004. hlm.38

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
  - b. Memberikan pembiayaan.
  - c. Menyediakan Pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
  - d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito dan atau tabungan pada bank lain.
- Bentuk hukum suatu BPR dapat berupa salah satu dari yaitu:<sup>96</sup>

- 1) Perusahaan Daerah
- 2) Koperasi
- 3) Perseroan Terbatas
- 4) Bentuk hukum atas suatu BPR hanya dapat didirikan seijin Direksi Bank Indonesia.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Bank Pembiayaan Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai ketentuan operasional BPR yang berlaku dan disesuaikan dengan aturan praktek perekonomian yang Islami.

Konsep dasar operasional BPRS, sama dengan konsep dasar operasional pada bank muamalat Indonesia, yaitu: system simpanan murni

---

<sup>96</sup> Heri sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia, 2003, hlm.88

(al-wadi'ah), system bagi hasil, system jual beli dan margin keuntungan, system sewa dan system upah.<sup>97</sup>

Tujuan berdirinya BPR Syariah di Indonesia adalah:<sup>98</sup>

- a. Meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat Islam, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah yang pada umumnya berada didaerah pedesaan.
- b. Menambah lapangan kerja terutama di tingkat kecamatan, sehingga dapat mengurangi arus urbanisasi.
- c. Membina semangat Ukhuwah Islamiyah melalui kegiatan ekonomi dalam meningkatkan pendapatan perkapita menuju kualitas hidup memadai.

Adapun kegiatan-kegiatan operasional BPRS adalah sebagai berikut:<sup>99</sup>

- a. Mobilisasi Dana Masyarakat

BPRS akan mengerahkan dana dari masyarakat dalam bentuk seperti: menerima simpanan wadi'ah, menyediakan fasilitas tabungan, dan deposito berjangka. Fasilitas ini dapat digunakan untuk menitip infaq, sedekah dan zakat, mempersiapkan ongkos naik haji, merencanakan qurban, akikah, dan lain-lain.

- 1) Simpanan Amanah

BPRS menerima titipan amanah berupa dana infaq, sedekah, zakat, karena bank dapat menjadi perpanjangan tangan baitul maal dalam menyimpan dan menyalurkan dana umat dapat bermanfaat secara optimal

- 2) Tabungan Wadi'ah

---

<sup>97</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Lembaga Terkait*. Cetakan Empat. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2004, hlm.130

<sup>98</sup> *Ibid*, hlm.85

<sup>99</sup> *Ibid*, hlm. 130-134

BPRS menerima tabungan, baik pribadi maupun badan usaha dalam bentuk tabungan bebas. Akad penerimaan dana ini berdasarkan wadi'ah yaitu titipan-titipan yang tidak menanggung risiko kerugian, serta bank akan memberikan kadar profit kepada penabung sejumlah tertentu dari bagi hasil yang diperoleh bank dalam pembiayaan kredit pada nasabah.

### 3) Deposito Wadi'ah atau Deposito Mudharabah

BPRS menerima deposito berjangka baik pribadi maupun badan / lembaga. Akad penerimaan deposito adalah wadi'ah atau mudharabah dimana bank menerima dana masyarakat berjangka 1, 3, 6, 12 bulan dan seterusnya, sebagai penyertaan sementara pada bank.

#### b. Penyaluran Dana

- 1) Pembiayaan mudharabah
- 2) Pembiayaan musyarakah
- 3) Pembiayaan bai'u bithamam ajil
- 4) Pembiayaan murabahah
- 5) Pembiayaan qardhul hasan
- 6) Rahn (pembiayaan dengan menggunakan jaminan / agunan)

#### c. Jasa Perbankan Lainnya

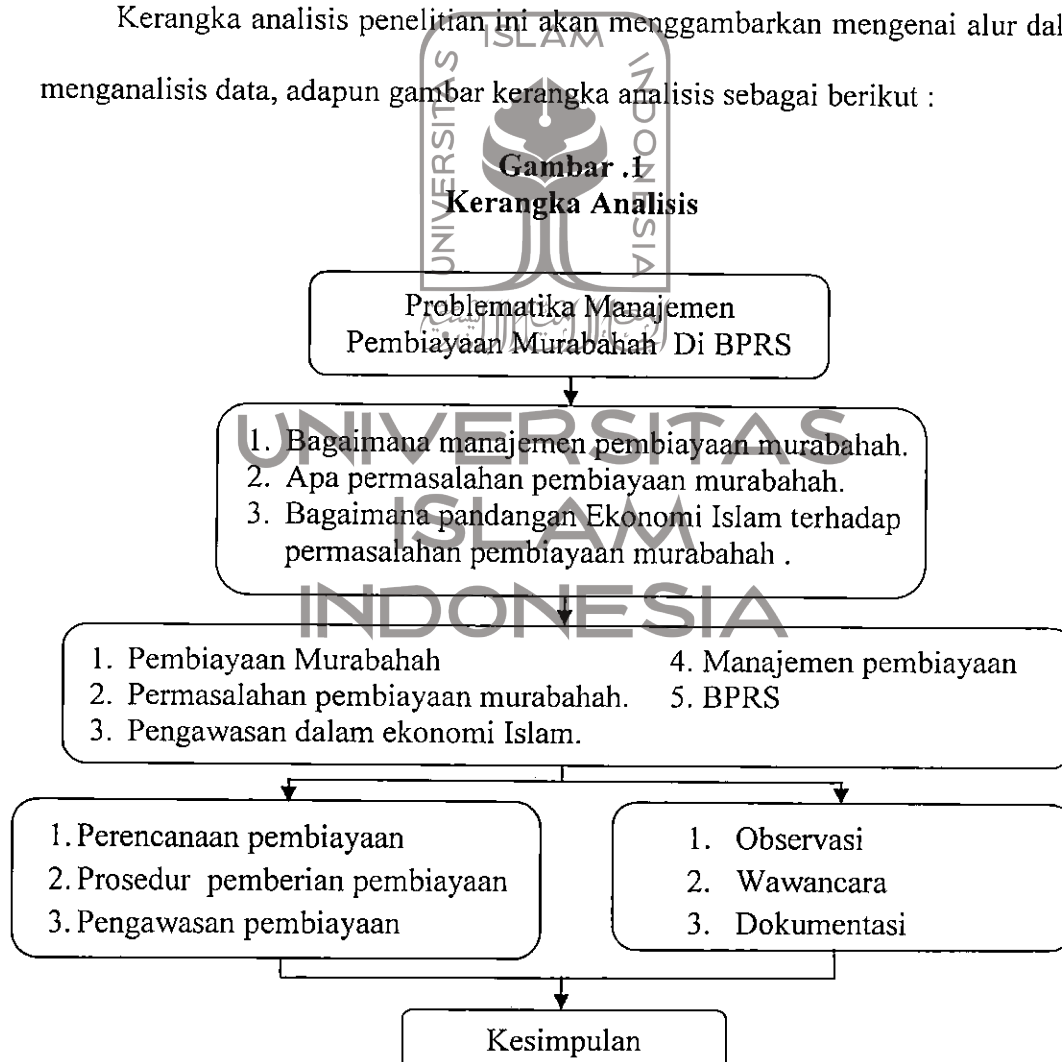
Secara bertahap BPRS akan menyediakan jasa untuk memperlancar pembiayaan pembayaran dalam bentuk proses transfer dan inkaso, pembayaran rekening listrik, air, telepon, angsuran KPR dan lainnya.

Sedangkan sasaran BPRS adalah golongan masyarakat yang belum dijangkau oleh bank umum seperti petani, peternak, nelayan, pedagang,

pengusaha kecil, pegawai dan pensiunan sehingga keberadaan BPRS akan mewujudkan pemerataan layanan perbankan, pemerataan kesempatan berusaha, pemerataan pendapatan dan agar mereka tidak jatuh ke tangan para pelepas uang (rentenir dan pengijon).

### C. KERANGKA ANALISIS

Kerangka analisis penelitian ini akan menggambarkan mengenai alur dalam menganalisis data, adapun gambar kerangka analisis sebagai berikut :



Besarnya peluang bisnis tidak di sia-siakan oleh pelaku bisnis terutama BPRS yang mengorientasikan pembiayaan pada pedagang kecil, menengah, sampai kalangan atas. pembiayaan dengan beberapa sektor, salah satu sektor yang melakukan pembiayaan adalah sektor pertanian, perdagangan, dan lain-lain.

BPRS ini merupakan lembaga keuangan mikro tetapi BPRS ini berani menawarkan produk murabahah yang mana memberikan pembiayaan sebesar minimal 500.000, maka dari itu penulis mengambil judul Problematika pembiayaan Murabahah Pada BPRS yang mana dapat di rumuskan sebagai berikut : Bagaimana manajemen pembiayaan murabahah, Apa permasalahan pembiayaan murabahah, dan Bagaimana pandangan Ekonomi Islam terhadap permasalahan pembiayaan murabahah, ini akan dilandasi beberapa teori seperti Pembiayaan Murabahah, Permasalahan Pembiayaan Murabahah, Pengawasan Dalam Ekonomi Islam, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Untuk mengetahui hasilnya maka penulis akan melakukan penelitian dengan cara Observasi, wawancara (interview) dan dokumentasi yang mana dari beberapa teori dan hasil *fact funding* tersebut di analisis dan ditarik sebuah kesimpulan pada rumusan masalah.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah ditetapkan, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan deskriptif. Kualitatif (lapangan) merupakan paradigma penelitian yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau *natural setting* yang *holistic*, kompleks dan rinci.<sup>1</sup>

Penelitian deskriptif merupakan penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta-fakta saat ini dari suatu populasi. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk menjawab pertanyaan yang berkaitan dengan *current status* dari subyek yang diteliti. Tipe penelitian ini umumnya berkaitan dengan opini (individu, organisasi), kejadian atau prosedur.<sup>2</sup>

Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, sosialogis, dan yuridis, dimana peneliti hanya menfokuskan pada satu kasus yang sesuai dengan judul yang diteliti. Pendekatan normatif, sosialogis, dan yuridis adalah suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam terhadap suatu organisme, lembaga atau gejala tertentu.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Nur Indriantoro dan Bambang Supomo, *Metode Penelitian Bisnis untuk, 1999. Akuntansi dan Manajemen*. Penerbit BPFE, Yogyakarta, hlm.12.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.26

<sup>3</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hlm.115.

## B. Sumber Data

Menurut Lofland dan Lofland dalam sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumentasi dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Penelitian yang dilaksanakan berkaitan erat dengan data yang diperoleh sebagai dasar dalam pembahasan dan analisis. Diharapkan dari hasil penelitian nantinya bisa didapatkan data yang valid dan relevan dengan obyek yang diteliti.<sup>5</sup> sumber data penelitian merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam penentuan metode pengumpulan data, dalam mengadakan penelitian ini data-data yang diperlukan adalah:

### 1. Data Primer

Merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan bapak Mardi yang berupa pertanyaan mengenai manajemen pembiayaan yang meliputi perencanaan jumlah pembiayaan, penentuan suku bunga, prosedur pemberian pembiayaan, analisis pemberian pembiayaan, pengendalian pembiayaan, pengawasan pembiayaan, dan manajemen pembiayaan.

---

<sup>4</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*. Penerbit PT. Remaja Rosadakarya. Bandung, 2005, hlm.157

<sup>5</sup> *op.cit.* hlm.146

## 2. Data Sekunder

Merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa data internal perusahaan yang ada di website, seperti profil perusahaan, latar belakang perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi perusahaan, serta produk dan jasa perusahaan, dan jumlah kolektibility.

## C. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data merupakan bagian dari proses pengujian data yang berkaitan dengan sumber dan cara untuk memperoleh data penelitian. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

### 1. Observasi.

Yaitu cara pengumpulan data dengan melakukan pencatatan secara cermat dan sistematis terhadap objek yang akan diteliti. Dengan metode ini, peneliti melakukan pengamatan terhadap objek dan mencatat informasi yang diperlukan dari aktifitas yang dilakukan oleh objek tersebut dalam operasionalnya.

Pengamatan langsung terhadap obyek studi yaitu BPRS untuk mendapatkan informasi dan data yang dibutuhkan sebagai dasar analisis serta menkonfirmasikan obyektifitas dan keakuratan mengenai hal yang diperoleh dalam penelitian maupun studi pustaka

## 2. Interview

Interview adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>6</sup>

Interview sering juga disebut dengan wawancara atau kuesioner lisan, adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh terwawancara. Ditinjau dari pelaksanaannya, interview dibedakan atas:<sup>7</sup>

- a. Interview Bebas, dimana pewawancara bebas menanyakan apa saja, tetapi juga mengingat akan data apa yang akan dikumpulkan. Kebaikan metode ini adalah bahwa responden tidak menyadari sepenuhnya bahwa ia sedang diinterview. Kelemahan penggunaan teknik ini adalah arah pertanyaan kadang-kadang kurang terkendali.
- b. Interview Terpimpin, yaitu interview yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci seperti yang dimaksud dalam interview terstruktur.
- c. Interview Bebas Terpimpin, yaitu kombinasi antara interview bebas dan interview terpimpin. Dalam melaksanakan interview pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode interview bebas terpimpin. Peneliti melakukan interview kepada Bapak Mardi selaku kepala bagian operasional dan umum terkait BPRS Bangun Drajat Warga. Peneliti

<sup>6</sup> Narbuko, Cholid, dkk., *Metodologi Penelitian*. PT. Bumi Aksara: Jakarta. 2003, hlm.83

<sup>7</sup> *op.cit.* hlm.156

memperoleh data tentang jenis dan produk pembiayaan, perencanaan pembiayaan, nilai jaminan, Pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah, langkah-langkah untuk menurunkan resiko pembiayaan, dan pengawasan.

### 3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan sebagainya.<sup>8</sup>

Dari dokumen yang ada, peneliti akan memperoleh data tentang profil perusahaan yang berisi gambaran umum BPRS Bangun Drajat Warga, visi dan misi, struktur organisasi, serta produk dan jasa perusahaan, berkas-berkas yang berkaitan dengan pembiayaan meliputi: surat pernyataan pemilikan, aplikasi permohonan pembiayaan, surat permohonan pembiayaan, Alur pembiayaan, Analisis pembiayaan data jumlah tunggakan kolektibility pembiayaan.

#### D. Metode Analisis Data

Analisis data adalah bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan.<sup>9</sup>

Sebagai penelitian yang bersifat kualitatif maka analisis data dilakukan secara simultan dengan pengumpulan data, interpretasi data dan bahkan dengan penulisan hasil penelitian. Laporan hasil penelitian disajikan dalam bentuk deskriptif: yaitu suatu metode penelitian yang menggambarkan atau melakukan

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm.231

<sup>9</sup> *op.cit.* hlm.11

secara sistematis, factual dan actual mengenai fakta-fakta atau kejadian-kejadian terhadap kelompok manusia atau peristiwa yang terjadi dimasa sekarang.<sup>10</sup>

Proses analisis data pada penelitian ini adalah sebagai berikut :<sup>11</sup>

1. Menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan, dokumentasi dan sebagainya.
2. Reduksi data, yaitu dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman inti, proses dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada didalamnya.
3. Menyusun data hasil reduksi, data tersebut disusun menjadi satuan-satuan yang kemudian dikategorisasikan pada langkah berikutnya.
4. Pemeriksaan keabsahan data, yaitu data yang telah diperoleh perlu diperiksa kembali untuk memeriksa keabsahan data.
5. Melakukan penafsiran data dalam mengelola hasil sementara menjadi teori substantif.

---

<sup>10</sup> Arikunto, *op.cit.* hlm.131

<sup>11</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*. Penerbit PT. Remaja Rosadakarya. Bandung, 1999, hlm.247

## BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

### A. Profil BPRS Bangun Drajat Warga

#### 1. Sejarah Singkat Berdirinya BPRS Bangun Drajat Warga<sup>1</sup>

Berawal usulan atau ide dari Majelis Ekonomi Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Yogyakarta agar dibentuk sebuah lembaga keuangan yang berlandaskan Syari'at Islamiyah, yang selama itu Muhammadiyah masih menganggap bahwa lembaga keuangan atau disebut Bank dengan sistim bunga masih dihukumi "Musytabihat" (perkara yang masih meragukan, karena tidak jelasnya antara halal dan haram). Dalam hal ini yang dimaksud adalah lembaga keuangan atau Bank milik Pemerintah sementara Bank swasta dihukumi riba atau haram. Alasan tersebut merupakan titik tolak mulai dirintis berdirinya lembaga keuangan syari'ah di Yogyakarta. Maka terbentuklah tim pendiri yang beranggotakan 42 orang yang merupakan aktivis Muhammadiyah, kemudian berazzam atau berniat mewujudkan apa yang menjadi cita-cita usulan tersebut.

Pada hari Rabu, 02 Pebruari 1994 telah berdiri PT. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga yang berkedudukan di Ngipik, Baturetno, Banguntapan, Bantul dan diresmikan oleh Ketua Pimpinan Pusat Muhammadiyah waktu itu Bapak KH. Akhmad Azhar Basyir, MA. PT. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga (BPR Syari'ah BDW) didirikan berdasarkan Akte Notaris Muhammad Agus Hanafi, SH sesuai No.33 tanggal 24 Pebruari 1993, dengan akte perubahan No. 18 tanggal 15 Mei 1993 dari Notaris yang sama, serta disahkan dengan SK Menteri Kehakiman No. C2-4457.HT.01.01.1993 tanggal 10

---

<sup>1</sup> <http://www.bprs-bdw.co.id/>, di akses pada tanggal 26/06/2013

juni 1993. Pada tanggal 7 Desember 1992 Ijin prinsip dari Menteri Keuangan turun dan persyaratan yang ditentukan telah lengkap, maka pada tanggal 30 Nopember 1993 Ijin Operasional dikeluarkan dengan No. 275/KM17/1993. Perubahan Anggaran Dasar sesuai dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-36165.AH.01.02 tahun 2009 nama Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah dirubah menjadi BPRS Bangun Drajat Warga.

## 2. Visi dan Misi BPRS Bangun Drajat Warga<sup>2</sup>

### a. Visi

Menjadikan BPR Syari'ah Bangun Drajat Warga Sebagai Lembaga Keuangan Syari'ah yang unggul dan terpercaya.

### b. Misi

- Mengembangkan dan mensosialisasikan pola, sistem dan konsep perbankan syari'ah.
- Memajukan BPRS Bangun Drajat Warga dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara nasabah dan BPRS Bangun Drajat Warga dalam kerangka amar ma'ruf nahi munkar.
- Mendapatkan profit sesuai dengan target yang ditetapkan.
- Memberikan kesejahteraan kepada pengguna jasa, pemilik, pengurus dan pengelola BPRS Bangun Drajat Warga secara layak.

## 3. Budaya Kerja<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <http://www.bprs-bdw.co.id/>, di akses pada tanggal 26/06/2013

- Mengutamakan pelayanan kepada nasabah dengan sopan, ramah, simpatik dan memuaskan baik kepada nasabah penabung maupun pembiayaan.
- Pelayanan memuaskan dengan proses analisa maksimal 1 minggu.
- Bekerja dengan jujur, teliti, serius, bersemangat serta cepat dalam membuat analisa dan proses.
- Menciptakan suasana Ukhuwah Islamiyah dilingkungan perusahaan.
- Taat pada peraturan dan pimpinan tanpa mengurangi kreatifitas yang positif.
- Kompak dan saling menghormati dalam team work yang utuh.

#### 4. Produk-Produk BPRS Bangun Drajat Warga<sup>4</sup>

Sebagai lembaga perbankan syariah, maka produk BPRS Bangun Drajat Warga terdiri dari produk penghimpunan dana dan produk pembiayaan.

##### a. Produk penghimpunan dana

Produk penghimpunan dana terdiri dari tabungan dan deposito.

##### 1) Tabungan Syariah

- Tabungan Syariah adalah simpanan pihak ketiga pada BPRS Bangun Drajat Warga yang penarikannya dapat dilakukan kapan saja pada jam kerja.
- Tabungan Syariah Titipan (*Al-Wadiah*) adalah dana tabungan yang dikelola secara amanah oleh BPRS Bangun Drajat Warga, dengan memperoleh imbalan berupa bonus.

<sup>3</sup> <http://www.bprs-bdw.co.id/>, di akses pada tanggal 26/06/2013

<sup>4</sup> Dokumen BPRS Bangun Drajat Warga, Tahun 2012

- Tabungan Syariah Bagi Hasil (*Al-Mudharabah*) adalah tabungan yang dikelola secara amanah oleh BPRS Bangun Drajat Warga dengan memperoleh imbalan berupa bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati

## 2) Deposito Syariah

Deposito Syariah adalah simpanan berjangka berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*) yang disediakan untuk nasabah. Dengan prinsip ini deposito nasabah diperlukan sebagai investasi yang dimanfaatkan oleh Bank secara produktif untuk disalurkan kepada masyarakat pengusaha dan perorangan secara profesional dan memenuhi aspek syariah dalam bentuk pinjaman / pembiayaan. Pendapatan dari penyaluran pembiayaan ini dibagikan untuk Bank dan Nasabah yang disepakati.

## b. Produk Penyaluran Dana

### 1) Piutang Al-Murabahah

Piutang Al-Murabahah adalah produk pembiayaan yang berdasarkan kaidah-kaidah syariah islam melalui konsep Al-Murabahah (jual beli) yang mengutamakan azas keterbukaan, keadilan dan kesetaraan.

Proses jual beli dilakukan dengan dasar suka sama suka, tanpa ada paksaan serta mengetahui semua hal yang disepakati dalam perjanjian tanpa ada yang ditutup-tutupi (transparan). Berdasarkan konsep syariah Islam dengan tidak mengenakan bunga atas pinjaman melainkan margin keuntungan yang diperoleh dari selisih antara harga jual dengan harga

pokok pembelian BPRS Bangun Drajat Warga memberikan kemaslahatan dan berkah pada semua pihak yang memanfaatkannya.

## 2) Pembiayaan Al-Musyarakah

Pembiayaan Al-Musyarakah adalah akad kerjasama usaha antara pihak Bank sebagai pemilik dana dan pihak nasabah sebagai pemilik dana sekaligus sebagai pengelola usaha untuk melakukan kegiatan usaha secara bersama dalam suatu kemitraan dengan nisbah pembagian hasil sesuai dengan kontribusi modal.

## 3) Pembiayaan Al-Mudharabah

Pembiayaan mudharabah adalah penyediaan modal kerja dari bank terhadap usaha-usaha nasabah yang prospektif. Nasabah selaku pelaksana usaha yang dipercaya oleh bank untuk mengelola modal kerja dituntut bekerja dengan sungguh-sungguh dan jujur. Apabila usaha mendapatkan keuntungan maka akan berbagi hasil kepada bank, namun apabila usaha mengalami kerugian, maka seluruh kerugian menjadi tanggungjawab bank.

## 4) Pembiayaan Multijasa

Pembiayaan Multijasa adalah kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan akad Ijarah dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan Akad Ijarah untuk transaksi multijasa, Bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

### 5) Piutang Salam

Piutang Salam adalah akad jual beli barang pesanan sesuai spesifikasi barang yang disyaratkan antara pembeli (pihak bank) dan penjual (pihak nasabah) dengan pembayaran dimuka dan pengiriman barang oleh penjual dibelakang

### 6) Piutang Istishna

Piutang Istishna akad jual beli barang pesanan sesuai spesifikasi barang yang disyaratkan antara pembeli (pihak bank) dan penjual sekaligus produsen barang pesanan dengan pembayaran dimuka, cicilan atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu setelah barang pesanan selesai dikerjakan kemudian dijual oleh pihak bank kepada pemesan (nasabah).

### 7) Qardh

Qardh adalah penyediaan dana yang dapat mensyaratkan dan dapat tidak mensyaratkan adanya imbalan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan untuk jangka waktu tertentu antara peminjam (pihak nasabah) dan pemberi pinjaman (pihak bank).

## 5. Sasaran Daerah Pemasaran BPRS Bangun Drajat Warga<sup>5</sup>

Dengan memanfaatkan jaringan dan pengalaman, BPRS memfokuskan sasarannya pada:

- a. Sebagai lembaga sosial, yaitu dengan menerima titipan dari dana nasabah dan menjalankannya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

---

<sup>5</sup> Dokumen BPRS Bangun Drajat Warga, Tahun 2012

- b. Sebagai lembaga bisnis, yaitu sebagai lembaga intermediana dengan menghimpun dana anggota dan calon anggota permanen dan berkelanjutan untuk mengembangkan kualitas kegiatan ekonomi produktif bagi kemaslahatan masyarakat.
- c. Memberdayakna pengusaha kecil menjadi potensi masyarakat yang handal.

#### 6. Struktur Pengurus BPRS Bangun Drajat Warga<sup>6</sup>

Sebagaimana bentuk hukum BPRS Bangun Drajat Warga adalah Perseroan Terbatas (PT), maka kepengurusannya tunduk kepada Undang-undang No. 1 tahun 1995 tentang perseroan terbatas.

Susunan Pengurus BPRS Bangun Drajat Warga sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

- o Komisaris Utama : Gita Danupranata, S.E., M.M.
- Anggota : Muhammad Saleh, S.E.
- Anggota : Muhammad Ridwan, S.E., M.Ag

##### Dewan Pengawas Syariah

- o Ketua : Prof. Dr. Syamsul Anwar, MA
- Anggota : Drs. H. Zaini Munir, M.Ag.
- Anggota : Dr. Khairudin Hamsin, MA Dewan Direksi

##### Dewan Direksi

- o Direktur Utama : Dana Suswati, SE
- Direktur : Mardiyana, S.Pd

<sup>6</sup> <http://www.bprs-bdw.co.id/>, di akses pada tanggal 26/06/2013

### Kepala Bagian Pemasaan

- Funding Officer : 1. Syaripudin Taib  
2. Siti Nurvina
- Account Officer : 1. Mad heri  
2. Heri Hermanto Bren
- Adm. Pembayaran : Zuli Akmaliah
- Remedial : Ahmad Ferdiansyah

### Kepala Bagian Operasional Dan Umum : Bpk. Mardi

- Umum dan Personalia : Muhammad Fajri
- Accounting : Siti Suryati
- Kasir : Misna Warita
- Pelayanan Kas : Jumhuri
- Driver : Sukarna
- Office Boy : Andi Irawa

## 7. Job Description<sup>7</sup>

Job Description atau uraian pekerjaan adalah gambaran umum Tugas Pokok dan fungsi seseorang didalam organisasi. Uraian pekerjaan merupakan pedoman pembagian kerja dan tanggungjawab didalam organisasi. PT BPRS Bangun Drajat Warga menuangkan Job Description itu pada satu bentuk formulir yang mencantumkan tugas pokok maupun tugas tambahan yang diemban masing-masing personal yang ada didalam organisasi PT BPRS Bangun Drajat Warga.

---

<sup>7</sup> Dokumen BPRS Bangun Drajat Warga, Tahun 2012

Adapun uraian tugas dari masing-masing jabatan pada struktur organisasi diatas ada lah sebagai berikut:

a. Komisaris

- 1) Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham)
- 2) Sesuai Undang-Undang No.1 Tahun 1995 Direksi bertugas mengawasi pelaksanaan tugas direksi.
- 3) Memberi pertimbangan terhadap usulan-usulan yang diajukan direksi menyangkut permohonan pembiayaan yang melampaui wewenang direksi, pengeluaran biaya dan pengambilan kebijakan.
- 4) Menyampaikan laporan-laporan pengawasan yang dilakukan komisaris ke Bank Indonesia secara berkala ( Setiap 6 bulan ).
- 5) Memberi nasihat kepada direksi dalam pelaksanaan kegiatan BPRS.
- 6) Bertanggungjawab kepada RUPS atas pelaksanaan tugas pengawasan yang dilakukannya.

b. Dewan Pengawas Syariah

- 1) Menyusun pedoman-pedoman menyangkut prinsip syariah bagi kegiatan operasional BPRS.
- 2) Mengawasi operasional BPRS agar tidak melanggar prinsip syariah.
- 3) Memberikan pendapat hukum syariah atas pertanyaan-pertanyaan maupun permasalahan syariah yang disampaikan oleh BPRS.
- 4) Sebagai perpanjangan tangan dari DSN (Dewan Syariah Nasional), mengawasi penerapan prinsip syariah pada BPRS.

- 5) Mengkonsultasikan kepada DSN terhadap permasalahan-permasalahan yang belum diatur didalam fatwa DSN.

c. Direksi

- 1) Direksi diangkat dan diberhentikan oleh RUPS.
- 2) Direksi bertanggungjawab kepada komisaris terhadap kegiatan operasional BPRS.
- 3) Direksi menyusun rencana strategis perusahaan baik jangka pendek maupun jangka panjang.
- 4) Direksi mengarahkan seluruh Sumber Daya yang ada didalam BPRS untuk mencapai tujuan perusahaan sebagaimana tertuang didalam rencana kerja yang telah disetujui dan disahkan oleh RUPS.
- 5) Direksi menjalin hubungan dengan pihak eksternal baik Bank Indonesia selaku pengawas perbankan, pemerintah setempat maupun instansi lain yang terkait dengan operasional bank.
- 6) Direksi bertanggungjawab memelihara tingkat kesehatan bank dan menghindari dari pelanggaran-pelanggaran yang berpotensi membahayakan bank.

d. Komite Pembiayaan

- 1) Membantu direktur utama dalam mengevaluasi dan memberikan rekomendasi atas permohonan pembiayaan untuk jumlah pembiayaan tertentu.
- 2) Memberikan masukan kepada direktur utama dalam mengambil keputusan yang menyangkut pemberian pembiayaan jumlah tertentu.

- 3) Bertanggung jawab atas kelayakan permohonan pengajuan pembiayaan calon mitra bank yang disajikan oleh *Account Officer*.

e. Kepala Bagian Pemasaran

- 1) Membawahi unit Account Officer, Funding Officer, dan Administrasi.
- 2) Membantu direksi dalam mengatur dan memelihara pembiayaan dan pendanaan bank meliputi aspek kuantitatif dan kualitatif secara efisien.
- 3) Menyusun dan membuat rencana kerja dan program kegiatan dalam ruang lingkup pemasaran dalam rangka pelaksanaan dan pengamanan pelayanan jasa-jasa perbankan.
- 4) Menkoordinir, mengatur, mengarahkan, membina, dan mengawasi semua personil yang dibawahinya berdasarkan sistem dan prosedur pembiayaan bank yang telah ditetapkan.

f. Kepala Bagian Operasional dan Umum

- 1) Membawahi unit umum dan personalia, accounting, customer service, kasir, kantor kas, pos pelayanan kas, driver, dan office boy.
- 2) membantu direksi dalam mengatur dan memelihara likuiditas bank meliputi aspek-aspek kuantitatif dan kualitatif secara efektif dan efisien.
- 3) Menyusun dan membuat rancangan kerja dan program kegiatan dalam ruang lingkup operasional dan umum dalam rangka pelaksanaan dan pengamanan pelayanan jasa-jas perbankan.
- 4) Mengkoordinir, mengatur, mengarahkan, membina, dan mengawasi semua personil yang dibawahinya berdasarkan sistem dan prosedur operasional bank yang ditetapkan.

- 5) Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas-tugas pelayanan dibagian operasional dan umum.

## **B. Pembahasan Data Hasil Penelitian**

### **1. Pembiayaan Murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga**

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang banyak dilakukan nasabah pada BPRS Bangun Drajat Warga, dalam hal ini BPRS akan membeli barang dari nasabah dan akan menjual kembali kepada nasabah dengan menambahkan keuntungan sesuai kesepakatan bersama. Pembiayaan murabahah banyak dilakukan oleh nasabah, murabahah adalah pembiayaan dengan cara jual yaitu nasabah menjual barang seperti sepeda motor kepada BPRS maka BPRS akan menjual kembali pada nasabah dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>8</sup>

Nasabah akan membayar atas pembelian tersebut dengan cara mencicil, pembayaran akan dilakukan sesuai perjanjian kedua belah pihak antara nasabah dan BPRS, baik tentang jumlah nominal maupun jangka waktu pembayaran.

#### **a. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga**

BPRS Bangun Drajat Warga akan memberikan pembiayaan setelah melalui beberapa langkah yang dilakukan yaitu dari mulai pengajuan sampai pengabulan pembiayaan.

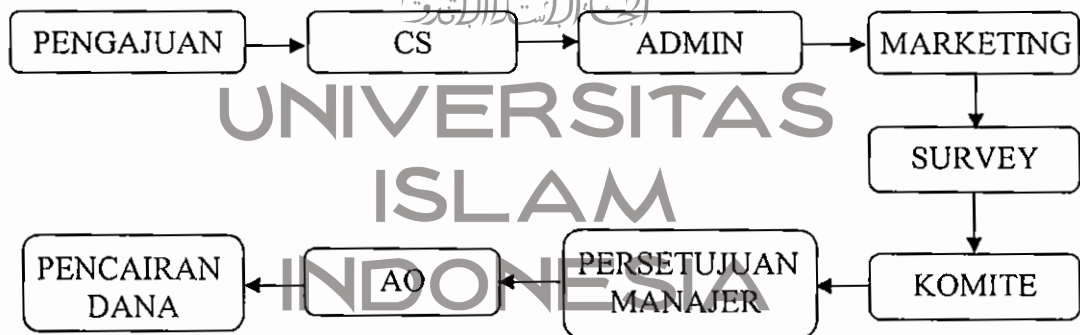
Pengajuan pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga dimulai dengan kedatangan nasabah ke BPRS, lalu kemudian nasabah melengkapi semua persyaratan yang diajukan kepada CS, kemudian CS akan

---

<sup>8</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 26/6/2013.

melihat kelengkapan dari persyaratan tersebut dan setelah itu diserahkan kepada bagian Admin. Bagian Admin juga akan melihat kelengkapan dari persyaratan tersebut yang kemudian diserahkan kepada bagian marketing untuk dilakukan survey kelayakan terhadap nasabah. Setelah dilakukan survey maka akan dikomitekan dengan pimpinan atau manajer. Setelah mendapat persetujuan dari manajer maka akan diserahkan kepada AO untuk di ACC dan kemudian diserahkan kembali kepada Admin untuk dilakukan cek fisik dan foto jaminan. Setelah itu baru dilakukan pencairan dana.<sup>9</sup>

**Gambar.2**  
**Skema Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga**



Sumber: Data diolah oleh peneliti

b. Risiko Pembiayaan Murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga.

Murabahah memberi banyak manfaat pada BPRS Bangun Drajat Warga yaitu dengan keuntungan yang diperoleh dari selisih harga beli penjual atau nasabah dengan harga jual kepada nasabah. Akan tetapi, kemungkinan risiko dari pembiayaan murabahah juga ada. Risiko yang timbul dari pembiayaan

<sup>9</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 26/6/2013.

murabahah diantaranya yaitu nasabah tidak membayar cicilan, harga jual barang turun, barang jaminan dijual oleh nasabah.<sup>10</sup>

Diantara risiko yang mungkin timbul dari pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga adalah sebagai berikut:

1) Nasabah sengaja tidak membayar cicilan pada BPRS Bangun Drajat Warga

Nasabah tidak membayar cicilan sesuai kesepakatan tersebut bisa karena berbagai hal yaitu nasabah memang sengaja tidak membayar atau terjadi sesuatu seperti musibah, sakit dan lain sebagainya yang terjadi pada nasabah sehingga terjadi kemacetan tersebut. Sebagai contoh, seorang petani cabe yang diberi pembiayaan oleh BPRS, pada saat penanaman harga jual Cabe Rp. 6.000 tetapi pada saat panen, harga jual menurun drastis menjadi Rp. 1.500. hal ini akan berakibat pada pembiayaan yang dilakukan nasabah yaitu karena terjadi penurunan harga hasil panen maka nasabah membayar cicilan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan.<sup>11</sup>

2) Turunnya harga jual barang

Harga barang di pasaran tidak selalu sama setiap saat, oleh karena itu BPRS Bangun Drajat Warga tidak akan membeli barang dengan harga yang tidak terlalu tinggi untuk meminimalisir risiko yang mungkin timbul.

3) Barang jaminan dijual

Yang dimaksud disini adalah jika barang sudah dibeli nasabah dari BPRS, nasabah bebas menjualnya dan hal inilah yang bisa mengakibatkan gagal bayar atau kemacetan pada pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah.

---

<sup>10</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 26/6/2013.

<sup>11</sup> *Ibid*

## 2. Manajemen Pembiayaan Yang Diterapkan BPRS Bangun Drajat Warga

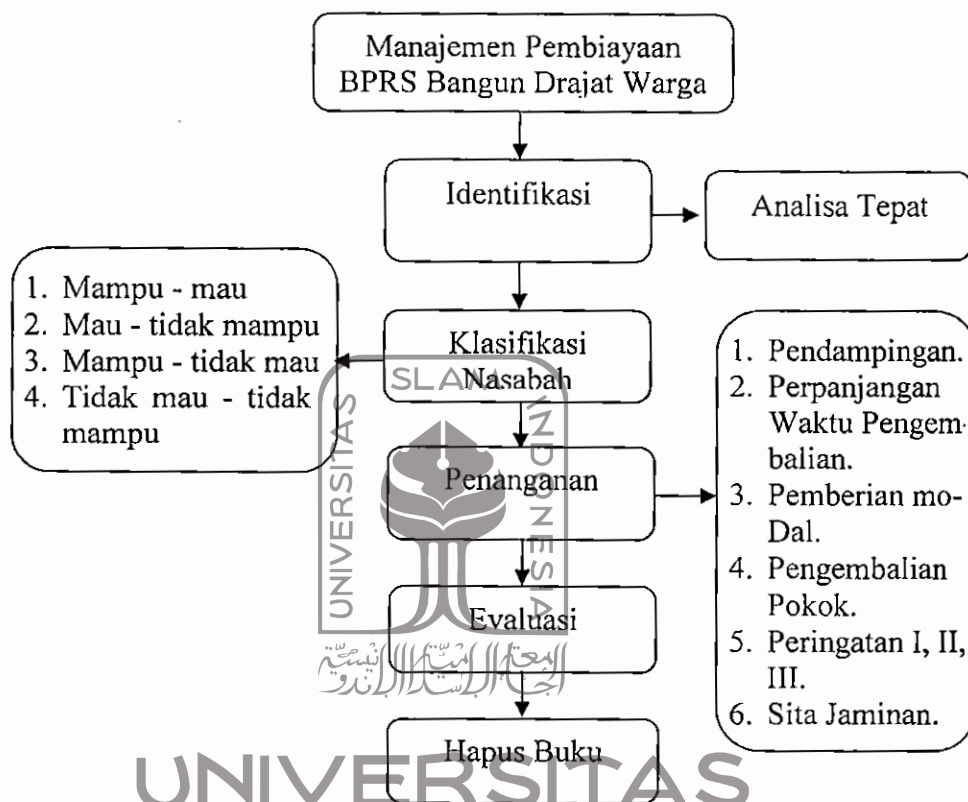
Manajemen merupakan metode atau prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari suatu kegiatan usaha. Dalam aplikasinya, setiap organisasi memiliki cara yang berbeda, aplikasi manajemen pada suatu organisasi biasanya disesuaikan dengan kondisi organisasi tersebut.

Manajemen pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga, telah tersusun dengan rapi. Hal ini terbukti dengan sedikitnya risiko yang tidak bisa ditangani oleh BPRS Bangun Drajat Warga, Manajemen pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga ini diawali dengan mengidentifikasi risiko, pengklasifikasian nasabah, penanganan, evaluasi dan hapus buku.

Identifikasi dilakukan oleh BPRS Bangun Drajat Warga untuk mengetahui risiko yang timbul dari pembiayaan murabahah oleh nasabah. Pengklasifikasian nasabah pada BPRS Bangun Drajat Warga adalah nasabah diklasifikasikan menjadi empat karakter yaitu mampu-mau, tidak mampu-mau, mampu-tidak mau dan tidak mampu-tidak mau.

Setelah itu dilakukan penanganan untuk mengatasi atau meminimalisir risiko yang ada, penanganan bisa dengan memberi peringatan I, jika tidak dihiraukan maka akan diberi peringatan II, jika tidak dihiraukan lagi maka akan diberi peringatan III pada nasabah. Evaluasi dilakukan untuk melihat kenapa bisa terjadi risiko dan hasil dari penanganan. Dan yang terakhir adalah hapus buku, hal ini dilakukan jika risiko yang ada sudah tidak bisa ditangani.

**Gambar.3**  
**Manajemen Pembiayaan Yang Diterapkan BPRS Bangun Drajat Warga**



Sumber: Data diolah oleh peneliti

#### a. Identifikasi Risiko

Identifikasi Risiko pada BPRS Bangun Drajat Warga merupakan langkah pertama dalam manajemen risiko pembiayaan murabahah, identifikasi dilakukan untuk mengetahui risiko yang timbul dalam pembiayaan murabahah yang dikeluarkan oleh BPRS BDW pada nasabah. Dari awal nasabah membeli-beli dalam melengkapi persyaratan pembiayaan, misalnya tidak mau tanda tangan sendiri atau tidak melengkapi persyaratan seperti surat nikah atau kartu keluarga.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 27/6/2013.

Identifikasi juga dilakukan dari awal oleh BPRS Bangun Drajat Warga, diantaranya dalam persyaratan kelengkapan pengajuan pembiayaan. Jika nasabah dari awal tidak mau melengkapi persyaratan pembiayaan dengan lengkap, maka dari sini sudah mulai bisa dilihat tanda-tanda akan terjadinya risiko. Jika cicilan yang dilakukan oleh nasabah sudah mulai tidak teratur maka disini sudah mulai terlihat tanda-tanda akan terjadi risiko pada pembiayaan.<sup>13</sup>

Identifikasi mulai juga dilakukan jika sudah terlihat adanya tanda-tanda akan terjadi risiko yaitu nasabah sudah mulai tidak teratur membayar cicilan, baik itu jumlah cicilan tidak sesuai atau tidak tepat waktu dalam pembayarannya. Hal ini terjadi karena berbagai hal yang terjadi pada nasabah, misalnya terjadi bencana, gagal panen, usahanya bangkrut, nasabah sakit atau barang jaminan hilang dan lain sebagainya. Jika terjadi risiko maka dilihat permasalahannya, mengapa terjadi risiko? apa karena nasabah tidak punya kemampuan usaha atau tidak maksimal menjalankan usaha atau karena sakit.<sup>14</sup>

BPRS mengidentifikasi risiko untuk melihat penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan murabahah, apakah karena nasabah tidak mempunyai kemampuan usaha dan tidak maksimal dalam menjalankan usahanya atau dikarenakan hal yang tidak diinginkan seperti sakit atau yang lainnya. Risiko bisa terjadi karena keadaan yang tidak diinginkan seperti nasabah mengalami musibah, nasabah sakit, usahanya bangkrut atau bahkan barang jaminan hilang, ini juga berimbas pada pembiayaan yang dilakukan nasabah.<sup>15</sup>

---

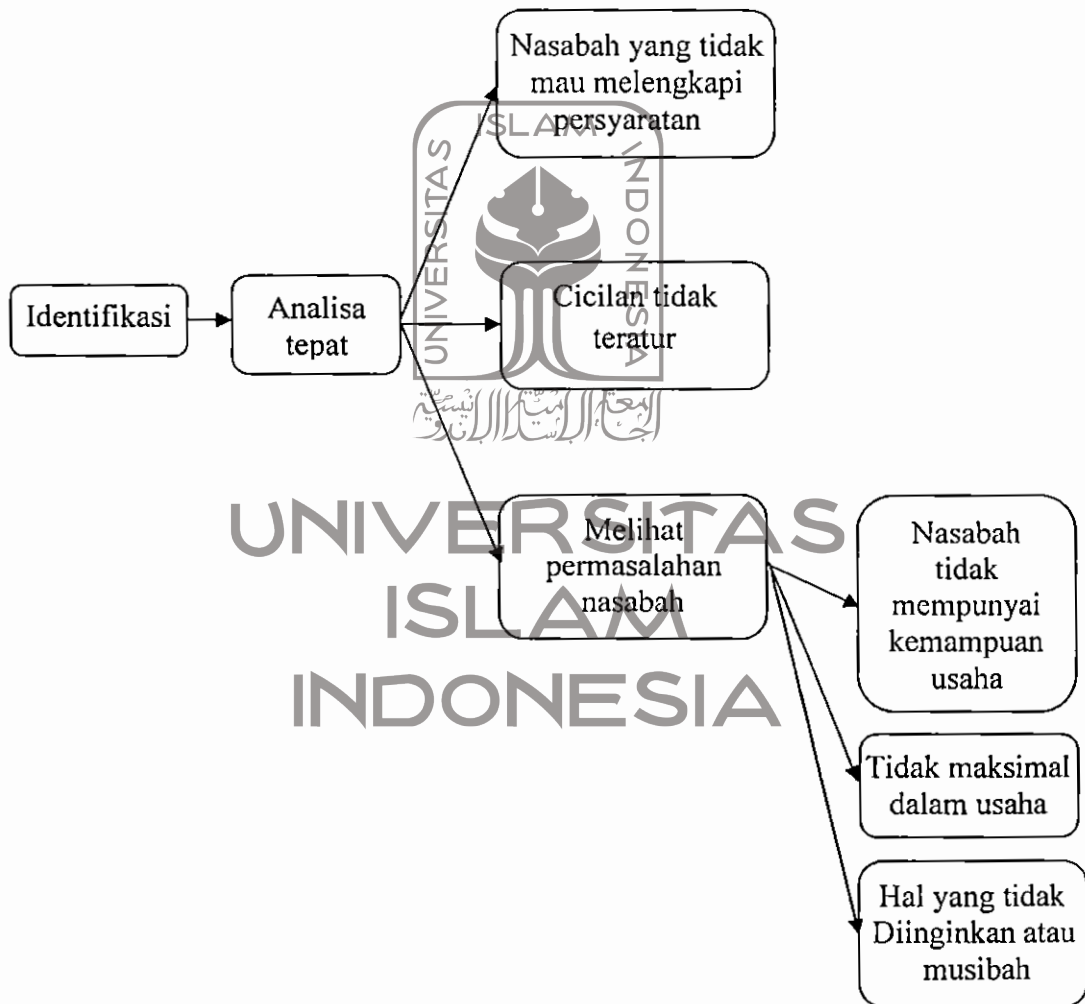
<sup>13</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 27/6/2013.

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> *Ibid*

Musibah yang terjadi pada nasabah juga mengakibatkan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah, dari hal ini sudah bisa diidentifikasi penyebab terjadinya risiko, sehingga pihak BPRS bisa melakukan tindakan lebih lanjut.

**Gambar. 4**  
**Identifikasi Risiko pada BPRS Bangun Drajat Warga**



Sumber: Data diolah oleh peneliti

#### b. Klasifikasi Nasabah

Klasifikasi nasabah merupakan langkah kedua dalam manajemen risiko pembiayaan muarabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga, klasifikasi bertujuan

untuk mengetahui karakter dari nasabah. Nasabah diklasifikasikan menjadi empat karakter yaitu nasabah yang mau dan mampu, nasabah yang mau tapi tidak mampu, nasabah yang tidak mau tapi mampu dan nasabah yang tidak mau dan tidak mampu.<sup>16</sup>

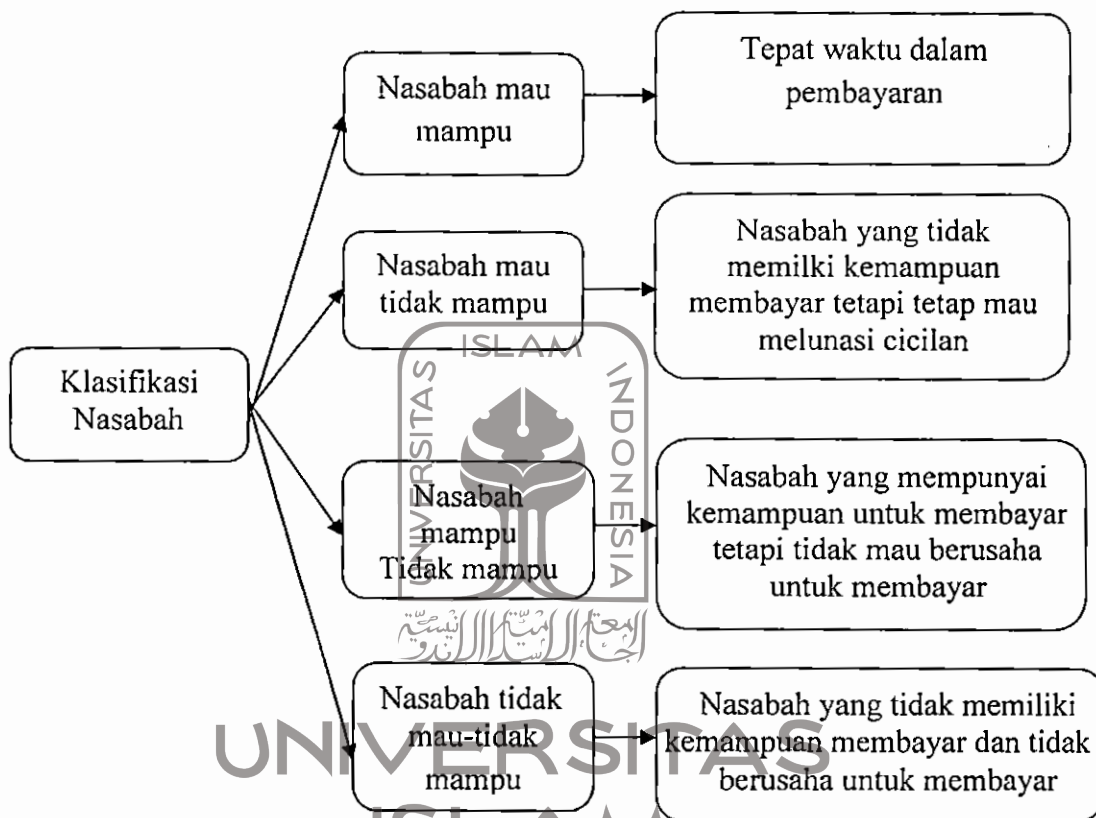
Pengklasifikasian nasabah dilakukan untuk mengetahui karakter dari nasabah agar BPRS Bangun Drajat Warga bisa menentukan bagaimana cara untuk menangani dan menghadapi nasabah tersebut. Nasabah diklasifikasikan menjadi empat karakter nasabah yaitu:

- 1) Nasabah yang mau dan mampu yaitu nasabah yang lancar dalam melakukan pelunasan pembiayaan sesuai perjanjian.
- 2) Nasabah mau tetapi tidak mampu yaitu nasabah yang mau melunasi cicilan pembiayaan pada BPRS tetapi tidak mampu membayar tepat waktu. Hal ini biasanya terjadi karena beberapa hal yang terjadi pada nasabah, seperti terkena musibah sehingga nasabah ini tidak mampu untuk melunasi cicilan pembiayaannya secara tepat waktu.
- 3) Nasabah mampu tetapi tidak mau yaitu nasabah yang memiliki kemampuan untuk melunasi pembiayaannya tetapi tidak membayar cicilan pembiayaan secara tepat waktu atau bahkan terkadang macet dan jika didatangi pihak BPRS selalu menghindar.
- 4) Nasabah yang tidak mau dan tidak mampu, nasabah ini tidak memiliki kemampuan untuk membayar tetapi juga tidak berusaha untuk melunasi pembiayaan yang dilakukan pada BPRS.

---

<sup>16</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 27/6/2013.

**Gambar. 5**  
**Klasifikasi Nasabah Pada BPRS Bangun Drajat Warga**



Sumber: Data diolah oleh peneliti

### c. Penanganan

BPRS Bangun Drajat Warga melakukan penanganan terhadap risiko yang timbul akibat pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh nasabah dengan berbagai cara, seperti pendampingan, memberikan perpanjangan jangka waktu pengembalian, pengembalian pokok saja atau bahkan sita jaminan.

Setelah pengklasifikasian, maka dilakukan penanganan yaitu dengan pendekatan pada nasabah agar mau membayar kembali kewajibannya pada BPRS, misalnya dengan pendampingan.<sup>17</sup>

### 1) Pendampingan

Pendampingan merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh BPRS untuk menangani risiko yaitu jika nasabah tidak mampu mengembalikan kewajibannya pada BPRS tetapi nasabah tersebut mau berusaha melunasi, ketidakmampuan nasabah tersebut bisa dikarenakan kebangkrutan yang dialami oleh nasabah maka pihak BPRS berusaha menghubungkan nasabah tersebut dengan nasabah lain yang sudah maju untuk kerjasama agar usahanya lebih maju.

### 2) Pemberian Modal

Pemberian modal kembali oleh BPRS Bangun Drajat Warga kepada nasabah yang bermasalah adalah salah satu cara yang dilakukan BPRS Bangun Drajat Warga dalam menangani risiko. Modal akan diberikan kepada nasabah yang memang benar-benar diketahui nasabah tersebut baik.

### 3) Perpanjangan Waktu Pengembalian

BPRS BDW memiliki cara lain menangani risiko dengan memberikan perpanjangan jangka waktu pengembalian. Jika nasabah tidak tepat waktu

---

<sup>17</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 27/6/2013.

membayar kewajibannya pada BPRS maka dilihat dulu permasalahannya, kami bisa memberi perpanjangan jangka waktu pengembalian dan pokok saja.<sup>18</sup>

BPRS akan melihat permasalahannya terlebih dahulu agar bisa melakukan penanganan secara tepat, cara lain dalam penanganan risiko pada BPRS Bangun Drajat Warga adalah perpanjangan jangka waktu pengembalian yaitu nasabah diberi perpanjangan waktu beberapa bulan atau beberapa tahun untuk mengembalikan kewajibannya.

#### 4) Pengembalian Pokok

BPRS Bangun Drajat Warga juga menawarkan pengembalian pokok yaitu nasabah hanya diwajibkan untuk mengembalikan jumlah pokok dari cicilan yang harus dibayar pada BPRS. Hal ini bertujuan agar nasabah bisa mengembalikan cicilannya dan memperkecil risiko yang terjadi akibat pembiayaan murabahah yang dilakukan nasabah.

#### 5) Peringatan I, II dan III

Cara yang dilakukan BPRS dalam menangani risiko pembiayaan murabahah adalah dengan memberikan surat peringatan, surat peringatan akan keluar bertahap. Tindakan yang dilakukan BPRS dalam menangani nasabah yang tidak mau membayar cicilannya adalah memberi peringatan I, jika tidak

---

<sup>18</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 28/6/2013.

dihiraukan maka diberi peringatan ke II dan jika tidak dihiraukan lagi maka peringatan ke III dan yang terakhir adalah sita jaminan.<sup>19</sup>

Surat peringatan akan diberikan kepada nasabah yang bermasalah sehingga mengakibatkan risiko pada BPRS Bangun Drajat Warga. Surat peringatan akan keluar bertahap, jika surat peringatan I tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan ke II dan jika tetap tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan III. Jarak masing-masing surat peringatan adalah tiga bulan.

#### 6) Sita Jaminan

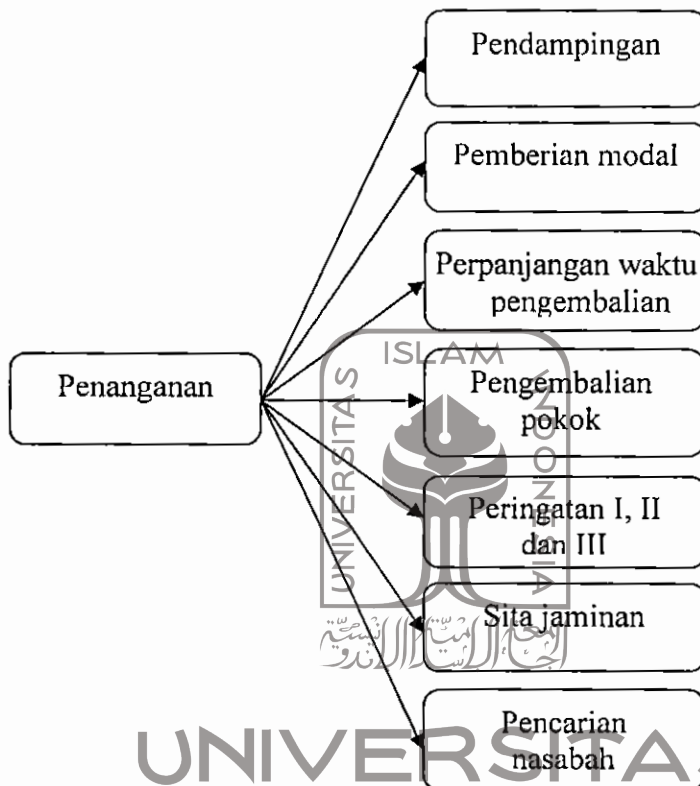
Sita jaminan dilakukan jika nasabah susah diajak kerjasama dalam menyelesaikan masalahnya, sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I, II dan III keluar. Jika jaminan disita dan nasabah tetap tidak bisa melunasi maka kami akan menawarkan jaminan tersebut dijual atau dijualkan.<sup>20</sup>

Nasabah yang disita barang jaminannya dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaannya maka pihak BPRS Bangun Drajat Warga akan menawarkan barang jaminan tersebut untuk dijual sendiri oleh nasabah atau dijualkan oleh pihak BPRS untuk melunasi kewajibannya. Jika barang jaminan tersebut dijualkan oleh pihak BPRS untuk melunasi pembiayaan yang dilakukan nasabah tersebut, jika masih terdapat sisa maka akan dikembalikan pada nasabah.

<sup>19</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 28/6/2013.

<sup>20</sup> *Ibid.*

**Gambar. 6**  
**Penanganan Pada BPRS Bangun Drajat Warga**



Sumber : Data diolah oleh peneliti

#### 7) Pencarian Nasabah

Pencarian nasabah dilakukan untuk nasabah yang melarikan diri. Pencarian akan dilakukan jika nasabah tersebut masih berada di daerah yang bisa dijangkau oleh BPRS. Kami melakukan tindakan lebih lanjut pada nasabah melarikan diri dengan mencari informasi pada keluarga, masyarakat yang mengenal nasabah tersebut. Jika diketahui nasabah tersebut masih di luar kota maka kami berusaha mencari jika di luar pulau maka itu yang susah.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 28/6/2013.

Pihak BPRS Bangun Drajat Warga akan melakukan pencarian nasabah yang melarikan diri, jika nasabah yang melarikan diri maka akan dicari informasi keberadaan nasabah tersebut. Jika masih dalam satu pulau maka pihak BPRS akan berusaha mencari tetapi jika nasabah sudah berada di luar pulau pihak BPRS tidak akan melakukan pencarian lagi karena jika dilakukan pencarian nasabah tersebut di luar pulau maka biaya dikeluarkan oleh pihak BPRS bisa lebih besar dari pembiayaan yang dilakukan nasabah.

#### d. Evaluasi

Tindakan berikutnya dalam manajemen risiko pada BPRS Bangun Drajat Warga adalah evaluasi. Setelah penanganan maka akan dilakukan evaluasi untuk mengontrol sejauh mana penanganan yang telah dilakukan.<sup>22</sup>

Evaluasi merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengontrol atau mengawasi sejauh mana penanganan risiko yang telah dilakukan agar tidak timbul risiko kembali. Evaluasi dilakukan langsung oleh manajer yaitu dengan cara manajer benar-benar memantau kerja karyawan yang ditugaskan untuk melakukan penanganan risiko pembiayaan murabahah, agar bisa terselesaikan dengan baik dan tidak terjadi risiko kembali.

#### e. Hapus Buku

Hapus buku dilakukan BPRS merupakan langkah terakhir jika risiko pembiayaan murabahah tersebut memang sudah tidak bisa ditangani lagi. Langkah

---

<sup>22</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 28/6/2013.

terakhir yang dilakukan BPRS adalah hapus buku atau penanganan secara lembaga.<sup>23</sup>

Hapus buku dilakukan jika risiko pembiayaan murabahah sudah tidak bisa ditangani lagi maka akan dilakukan langkah terakhir yaitu hapus buku. Nasabah yang melakukan pembiayaan pada BPRS Bangun Drajat Warga akan tetapi nasabah tersebut melarikan diri dan sudah tidak bisa dicari oleh BPRS maka akan dilakukan hapus buku. Jika nasabah yang melakukan pembiayaan pada BPRS meninggal, maka kewajibannya akan diserahkan pada keluarga. Akan tetapi jika tidak ada keluarga yang bertanggung jawab, maka akan dilakukan hapus buku. Jika nasabah yang sudah meninggal maka akan dilakukan hapus buku yang diambil dari cadangan risiko yang ada di BPRS.<sup>24</sup>

Hapus buku merupakan penghapusan kewajiban nasabah pada BPRS Bangun Drajat Warga, hapus buku diambil dari cadangan risiko yang disediakan oleh BPRS Bangun Drajat Warga.

### **3. Permasalahan Pembiayaan Murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga**

Dalam suatu usaha untuk mencapai tujuan sesuai dengan keinginan, maka pasti akan ditemukan kerikil-kerikil atau kendalakendala dalam pencapaian tujuan yang diinginkan. Demikian juga dengan penerapan manajemen pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga, dimana kendala tersebut muncul dari faktor intern dan ekstern.

---

<sup>23</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 26/6/2013.

<sup>24</sup> *Ibid*

Kendala yang dihadapi oleh BPRS Bangun Drajat Warga adalah faktor intern dan ekstern :

a. Faktor Intern

Faktor intern diantaranya adalah karyawan yang kurang teliti dalam melakukan analisa, maka hal ini menjadi salah satu kendala dalam dalam pencapaian tujuan. Kendala muncul bisa muncul dari dalam sendiri yaitu karyawan, dengan jumlah karyawan 14-16 orang inikan ndak' mungkin baik semua.<sup>25</sup>

Setiap karyawan memiliki karakter yang berbeda, sehingga dalam bekerja juga memiliki ketekukan dan ketelitian yang berbeda. Hal ini juga merupakan kendala bagi BPRS Bangun Drajat Warga yaitu jika karyawan kurang teliti dalam bekerja bisa menyebabkan timbulnya risiko. Misalnya karyawan kurang teliti dalam melakukan survey nasabah atau sembarangan memberikan pembiayaan, padahal belum diketahui secara jelas bagaimana karakter nasabah tersebut, hal ini berpotensi terjadi risiko.

b. Faktor Ekstern

Faktor ekstern diantaranya yaitu nasabah yang tidak jujur, nasabah susah dicari atau kurang komunikatif dan barang jaminan yang tidak ada. Nasabah ndak' jujur, susah dicari, susah diajak ngomong. Jadi kendala juga, kalo sudah beginikan repot.<sup>26</sup>

Nasabah yang sulit diajak bicara dan sulit ditemui untuk diajak bicara secara baik-baik untuk menyelesaikan masalahnya menjadi kendala bagi

---

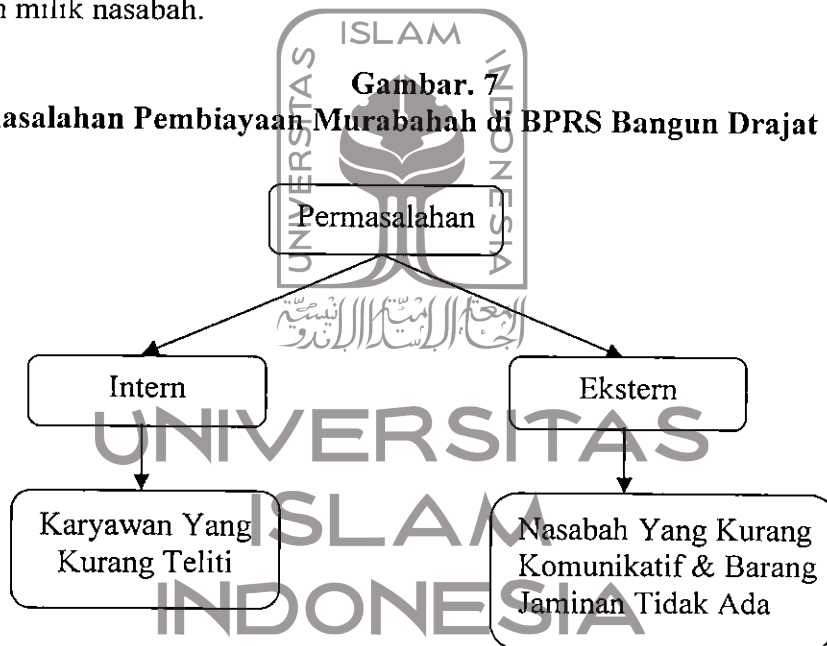
<sup>25</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 28/6/2013.

<sup>26</sup> *Ibid*

BPRS, karena bagaimana masalah bisa diselesaikan jika nasabah yang bermasalah tidak bisa diajak bicara. Kendala yang dihadapi selain nasabah yang kurang komunikatif, barang jaminan yang tidak ada menjadi kendala.<sup>27</sup>

Selain nasabah yang kurang komunikatif atau kurang jujur, tidak adanya barang jaminan juga menjadi kendala. Barang jaminan yang tidak ada, biasanya dikarenakan dijual oleh nasabah atau ternyata barang jaminan tersebut bukan milik nasabah.

**Gambar. 7**  
**Permasalahan Pembiayaan Murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga**



Sumber: Data diolah oleh peneliti

#### 4. Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah di BPRS

##### a. Analisis terhadap pembiayaan murabahah

Kegiatan investasi yang dilakukan oleh BPRS Bangun Drajat Warga tampaknya hanya memperhatikan kesesuaian kegiatannya dengan ajaran

<sup>27</sup> Pak Mardi, Kepala Bagian Operasional Dan Umum, *Wawancara*, pada tanggal 28/6/2013.

hukum Islam secara parsial (tidak utuh) sebagaimana yang diterapkan dalam praktik pembiayaan murabahah.

Bank-Bank Islam khususnya BPRS Bangun Drajat Warga menyatakan bahwa di dalam al-Quran perdagangan untuk mendapatkan laba diperbolehkan, kemudian juga dengan bentuk murabahah sebagai jual beli dengan keuntungan atau laba yang ditetapkan. Dengan tidak adanya pembatasan yang jelas atas jumlah laba yang boleh diambil oleh seseorang dalam suatu kegiatan penjualan maka BPRS secara teoritis bebas menentukan besar mark-up untuk suatu kontrak murabahah.

Kaitannya dengan hal tersebut ada kecenderungan BPRS untuk menafsirkan konsep riba sebagai sesuatu yang umumnya terjadi dalam konteks transaksi finansial saja, yaitu kewajiban-kewajiban kontraktual untuk membayar tambahan tertentu dalam utang piutang. BPRS tampaknya juga berargumen bahwa al-Quran ataupun Sunnah tidak ada yang secara khusus menegaskan bahwa setiap tambahan karena adanya tenggang waktu yang diberikan dalam membayar hutang seperti yang terjadi dalam kasus murabahah adalah riba.

Seorang pengamat perbankan Islam memberikan catatan bahwa bank-bank Islam termasuk mereka yang menjadi dewan pengawasnya mengatakan bahwa pengharaman riba pada prinsipnya bukan masalah ekonomi, tetapi pengharamannya adalah yang utama berdasarkan ketentuan hukum yang ada. Yang diharamkan adalah semua keuntungan positif yang ditetapkan di awal kontrak bagi pemilik modal dalam suatu transaksi

finansial murni, sedangkan murabahah yang menggunakan mark-up untuk menentukan keuntungannya bukan merupakan transaksi finansial murni.

Sering dikatakan bahwa teknik mark-up atau batas laba dalam suatu transaksi perdagangan adalah bunga dengan nama yang berbeda dan memang asumsi ini jika dilihat dari sudut pandang ekonomi tidak memiliki perbedaan yang mendasar antara keduanya. Perbedaannya adalah hanya terletak pada permasalahan hukum dimana bunga adalah terkait dengan kontrak utang piutang, sementara mark-up adalah identik dengan kontrak jual beli atau penyewaan.

Namun perbedaan hukum ini tampaknya tidak membuat batasan laba dalam murabahah dengan bunga dalam utang piutang memiliki perbedaan yang signifikan. Di sisi lain dari sudut pandang ekonomi pembiayaan yang berdasarkan mark-up dalam murabahah tidak memiliki manfaat ekonomis yang lebih baik jika dibandingkan dengan sistem pinjaman yang berbasis bunga kecuali jika dalam pembiayaan murabahah harga yang disepakati akan tetap sama sekalipun pembayaran tidak bisa dilakukan pada waktu yang ditentukan (tepat waktu).

Banyak dalil yang menunjukkan kepada ke-jawazan-nya murabahah antara lain:

1. QS. Al Baqarah ayat 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*

2. HR. Bukhari, Kitab Al Buyu':

عَنْ مُحَمَّدٍ لَا بَأْسَ الْعَشْرَةَ بِأَحَدٍ عَشَرَ وَيَأْخُذُ لِلنَّفَقَةِ رِبْحًا وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لِهَيْدٍ خُذِي مَا يَكْفِيكِ وَوَلَدَكَ بِالْمَعْرُوفِ (صحيح البخاري)

Artinya: *Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan bersabda Nabi saw kepada Hindun:” Mengambililah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anak mu dengan sesuatu yang baik.”*

3. HR. Bukhari, Kitab Al Buyu’:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِرَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بَوْرِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَدَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَهُ بَيْعُهُمَا\* (صحيح البخاري)

Artinya: *Dari Hakim bin Hizam berkata ia, bersabda Rasulullah saw:” Dua orang yang berjual beli itu berhak memilih selama keduanya belum berpisah”, atau beliau bersabda:” Sehingga keduanya berpisah.” Jika keduanya jujur dan terus-terang, maka keduanya mendapat berkah dalam jual-belinya. Jika keduanya menyembunyikan dan berdusta maka dihapuslah berkah jual-belinya itu.*

4. HR. Ibnu Majah:

عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (سنن ابن ماجه، تحقيق الألباني : صحيح)

Artinya: *Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."*

Atas dasar itu pula ulama telah ijma’ menyatakah hukum murabahah adalah boleh. Dapat diruju’ antara lain: Bidayatul Mujtahid, karya Ibnu Rusyd, juz 2, hal.161; dan Badai’ush Shana’u, karya al-Kasani, Juz 5 Hal. 220-222. Juga ada Qaidah Fiqhiyyah yang berbunyi: “Pada dasarnya, semua

bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan itu semua, maka secara singkat penulis menyatakan bahwa hukum jual beli murabahah dengan penjelasan seperti tersebut di atas hukumnya adalah boleh, sekarang malah, sudah menjadi salah satu produk andalan bank syari'ah, Tapi harus memenuhi syarat syarat berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
10. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
11. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
12. 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.
13. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
14. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
15. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
16. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - 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.

#### b. Pandangan ulama terhadap pembiayaan murabahah

Bentuk-bentuk akad jual-beli yang telah dibahas para ulama dalam fiqh mu'amalah terbilang sangat banyak. Dari sekian banyak itu salah satunya adalah jenis jual-beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syari'ah, yaitu *al-murabahah*.

Keabsahan operasionalisasi produk *bai' al-murabahah* sendiri dalam perbankan syari'ah masih menjadi bahan perdebatan di kalangan ulama, ada sebagian ulama yang membolehkan, karena merupakan jual-beli. Sebaliknya, sebagian ulama yang lain melarangnya karena menganggapnya sebagai *bai' al-inah* yang haram hukumnya.

Ada beberapa pendapat ulama mengenai praktek *murabahah* di perbankan syari'ah, antara lain :

1. *Murabahah* bukan jual beli melainkan *hilah* dengan tujuan mengambil riba
2. *Murabahah* merupakan jual beli *'inah* yang diharamkan Islam.
3. *Murabahah* merupakan *bai' atani fi bai'ah*.
4. *Murabahah* merupakan jual beli barang yang belum dimiliki.

*Pendapat pertama: murabahah* bukanlah jual beli melainkan *hilah* dengan tujuan untuk mengambil riba. Ada sebagian ulama berpendapat bahwa tujuan *murabahah* adalah untuk memperoleh riba dan menghasilkan

uang sebagaimana yang dilakukan oleh bank-bank konvensional. Gambarannya sebagai berikut: Secara hakiki, pembeli datang ke bank untuk mendapatkan uang pinjaman dan bank tidak membeli barang (*asset*) kecuali dengan maksud untuk menjual kepada pembeli secara kredit. Yang demikian itu bukanlah tujuan jual beli.<sup>28</sup>

Term *hilah* dalam fiqh diidentifikasi sebagai upaya mencari legitimasi hukum untuk suatu kepentingan dengan tujuan-tujuan ekstra. Tujuan ekstra dalam konteks tersebut diartikan sebagai kepentingan khusus yang tidak memiliki kaitan langsung dengan hakikat aturan yang ditentukan oleh hukum syari'at.<sup>29</sup> Dalam kasus *murabahah* ini kadang pembeli membeli barang atau sesuatu untuk memanfaatkannya dan kadang membeli barang untuk menjualnya kembali (seperti Bank Islam), kedua hal ini dibolehkan, namun kadang pembeli bermaksud untuk mengambil riba.<sup>30</sup>

*Pendapat kedua, murabahah* merupakan jual beli *inah*. *Inah* berarti pinjaman. Seorang pedagang menjual barangnya dengan harga kredit, kemudian barangnya itu dibelinya lagi dari debitur dengan harga lebih murah. Rafi Yunus mengatakan bahwa jual beli *inah* adalah seorang menjual sesuatu kepada orang lain dengan harga bertempo, lalu sesuatu itu diserahkan kepada pihak pembeli, kemudian penjual itu membeli kembali

---

<sup>28</sup> Anita Rahmawati, *Kontroversi Konsep Murabahah Dalam Perbankan Syari'ah dan Aplikasinya di BMI Semarang*, (Tesis, 2000), hlm.87

<sup>29</sup> Joseph Schacht, *The Encyklopaedia of Islam*, (Leiden: E.J. Brill, 1986), hlm.510.

<sup>30</sup> *Op.cit*, h. 89.

barangnya tadi sebelum harganya diterima dengan harga yang lebih rendah dari pada harga jualnya tadi.<sup>31</sup>

Tidaklah dibenarkan menjual sesuatu dengan harga kredit atau membeli dari pembelinya secara kontan dengan harga lebih murah sebelum penjual pertama menerima pembayarannya. Karena kalau yang dimaksud untuk berdalih agar dapat menerima barang seketika dan menjualnya dengan harga yang lebih mahal beberapa hari kemudian, maka tidak diragukan bahwa perbuatan semacam ini adalah riba.<sup>32</sup>

*Pendapat ketiga, murabahah adalah bai' atana'i fi bai'ah.* Ibnu Ruslan dalam *syarah as-Sunan* menafsirkan bahwa *bai' atana'i fi bai'ah* adalah seseorang meminjamkan satu dinar kepada orang lain selama sebulan dengan ketentuan dibayar satu takar gandum. Kemudian setelah datang waktu yang ditentukan dan gandum itu telah dimintanya, maka orang yang meminjam itu berkata: "juallah gandum ini kepada saya dengan tempo pembayaran selama dua bulan yang akan saya bayar dengan dua takar."<sup>33</sup>

*Pendapat keempat, murabahah* adalah jual beli barang yang belum dimiliki. Al-Baghawi berkata: termasuk jual beli yang fasid ialah menjual sesuatu yang belum dimiliki, misalnya menjual burung yang lepas tidak ada harapan pulang kembali ke tempatnya.<sup>34</sup> Itulah beberapa pendapat ulama mengenai *murabahah* yang saat ini sedang dan masih diterapkan dalam operasional perbankan syari'ah. Namun demikian ada sebagian fuqaha yang

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.87

<sup>32</sup> Abu Sura'i Abdul Hadi, *Ar-Riba wa al-Qurudh*, Terj. M. Thalib, (Surabaya: Al-Ikhlash, 1993), hlm.60.

<sup>33</sup> *Op.cit*, hlm.90.

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.91.

mbolehkan pembiayaan *murabahah* ini, karena mekanisme pembiayaan *murabahah* ini merupakan pengembangan dari *bai' murabahah* atau jual beli dengan harga pokok plus margin keuntungan yang telah disepakati.

Pembiayaan *murabahah* ini menjauhkan dari praktek riba dan memberikan kesempatan kepada orang yang membutuhkan barang dalam keadaan yang mendesak. Permasalahan jual beli *murabahah* ini sebenarnya bukanlah perkara kontemporer dan baru (Nawaazil) namun telah dijelaskan para ulama terdahulu. Berikut ini sebagian pernyataan mereka:

Imam As-Syafi'i menyatakan: Apabila seorang menunjukkan kepada orang lain satu barang seraya berkata: Belilah itu dan saya akan berikan keuntungan padamu sekian. Lalu ia membelinya maka jual belinya boleh dan yang menyatakan: Saya akan memberikan keuntungan kepadamu memiliki hak pilih (*khiyaar*), apabila ia ingin maka ia akan melakukan jual-beli dan bila tidak maka ia akan tinggalkan. Demikian juga jika ia berkata: 'Belilah untukku barang tersebut'. Lalu ia mensifatkan jenis barangnya atau 'barang' jenis apa saja yang kamu sukai dan saya akan memberika keuntungan kepadamu', semua ini sama. Diperbolehkan pada yang pertama dan dalam semua yang diberikan ada hak pilih (*khiyaar*). Sama juga dalam hal ini yang disifatkan apabila menyatakan: Belilah dan aku akan membelinya darimu dengan kontan atau tempo.

Jual beli pertamam diperbolehkan dan harus ada hak memilih pada jual beli yang kedua. Apabila keduanya memperbaharui (akadnya) maka

boleh dan bila berjual beli dengan itu dengan ketentuan adanya keduanya mengikat diri (dalam jual beli tersebut) maka ia termasuk dalam dua hal:

1. Berjual beli sebelum penjual memilikinya.
2. Berada dalam spekulasi (*Mukhathorah*).<sup>35</sup>

Imam ad-Dardier dalam kitab *asy-Syarhu ash-Shaghir* 3/129 menyatakan: *al-'Inah* adalah jual beli orang yang diminta darinya satu barang untuk dibeli dan (barang tersebut) tidak ada padanya untuk (dijual) kepada orang yang memintanya setelah ia membelinya adalah boleh kecuali yang minta menyatakan: *Belilah dengan sepuluh secara kontan dan saya akan ambil dari kamu dengan dua belas secara tempo. Maka ia dilarang padanya karena tuduhan (hutang yang menghasilkan manfaat), karena seakan-akan ia meminjam darinya senilai barang tersebut untuk mengambil darinya setelah jatuh tempo dua belas.*<sup>36</sup>

Jelaslah dari sebagian pernyataan ulama fikih terdahulu ini bahwa mereka menyatakan pemesan tidak boleh diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan. Demikian juga the Islamic Fiqih Academy (*Majma' al-Fiqih al-Islami*) menegaskan bahwa jual beli *muwaada'ah* yang ada dari dua pihak dibolehkan dalam jual beli murabahah dengan syarat *al-Khiyaar* untuk kedua transaktor seluruhnya atau salah satunya. Apa bila tidak ada hak *al-Khiyaar* di sana maka tidak boleh, karena *al-Muwaa'adah* yang mengikat (*al-Mulzamah*) dalam jual beli *al-Murabahah* menyerupai jual beli itu sendiri, dimana disyaratkan pada waktu

<sup>35</sup> Lihat *al-Umm* dan ini kami nukil dari *Fikih Nawazil* 2/88-89.

<sup>36</sup> Dinukil dari *Fikih Nawazil* 2, hlm88.

itu penjual telah memiliki barang tersebut hingga tidak ada pelanggaran terhadap larangan nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* tentang seorang menjual yang tidak dimilikinya.<sup>37</sup>

Syeikh Abdul Aziz bin Baaz ketika ditanya tentang jual beli ini menjawab: Apabila barang tidak ada di pemilikan orang yang menghutangkannya atau dalam kepemilikannya namun tidak mampu menyerahkannya maka ia tidak boleh menyempurnakan akad transaksi jual belinya bersama pembeli. Keduanya hanya boleh bersepakat atas harga dan tidak sempurna jual beli diantara keduanya hingga barang tersebut dikepemilikan penjual.<sup>38</sup>



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

<sup>37</sup> Lihat *al-'Uquud al-Maliyah al-Murakkabah*, hlm. 267

<sup>38</sup> Majalah *al-Jami'ah al-Islamiyah* edisi satu tahun kelima Rajab 1392 hal 118 dinukil dari *al-Bunuuk al-Islamiyah* hlm. 308.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan di atas, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan tentang problematika manajemen pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga sebagai berikut:

1. Dalam aplikasi manajemen pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga telah tersusun cukup baik, hal ini bisa dilihat dari susunan organisasi yang terstruktur dengan pembagian kerja yang jelas dan susunan manajemen yang rapi pula yaitu diawali dengan identifikasi, pengklasifikasian nasabah, penanganan, evaluasi dan hapus buku. Namun demikian, masih terdapat kerancuan dalam kerja, yaitu setiap pegawai tidak melakukan pekerjaannya saja tetapi mengerjakan pekerjaan lain juga.
2. Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh BPRS Bangun Drajat Warga telah cukup baik, hal ini bisa dilihat dari kegiatan yang dilakukan terhadap proses : (1) pertimbangan pra pemberian pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga, (2) pelaksanaan manajemen pasca pemenuhan pembiayaan pada BPRS Bangun Drajat Warga, (3) penyelesaian pembiayaan murabahah berisiko pada BPRS Bangun Drajat Warga. Namun demikian, masih terdapat kendala yang dihadapi oleh BPRS Bangun Drajat Warga seperti :

- a. Kendala intern, merupakan kendala yang muncul dari dalam organisasi sendiri yaitu kurang telitinya karyawan dalam melakukan analisa sehingga mengakibatkan risiko.
  - b. Kendala ekstern merupakan kendala yang muncul dari luar organisasi yaitu dari nasabah, yaitu nasabah yang sulit diajak bicara dan sulit ditemui atau nasabah kurang komunikatif, dan barang jaminan yang tidak ada karena hilang, dan dijual oleh nasabah.
3. Keabsahan operasionalisasi produk *bai' al-murabahah* sendiri dalam perbankan syari'ah masih menjadi bahan perdebatan di kalangan ulama (kontemporer). Ada sebagian ulama yang membolehkan, karena merupakan jual-beli. Sebaliknya, sebagian ulama yang lain melarangnya karena menganggapnya sebagai *bai' al-inah* yang haram hukumnya, jual-beli atas barang yang tidak ada pada seseorang (*bai' al-ma'dum*), atau dianggap sebagai dua jual-beli dalam satu beli (*bai' atani fi bai'ah*), dan bahkan dianggap sebagai *hilah* untuk mengambil riba.

## B. Saran

Dari informasi yang telah didapat oleh peneliti dari para informan serta berbagai sumber, maka peneliti dapat mengamati berbagai hal yang dianggap perlu mendapat perhatian, diantaranya yaitu dalam hal berkerja, setiap karyawan harus bekerja sesuai dengan jabatan atau pekerjaannya, agar setiap pekerjaan jelas dan tidak rancu. Untuk mengurangi adanya resiko maka ketelitian pegawai dalam analisa perlu ditingkatkan, baik teliti dalam menilai nasabah yang mengajukan

pembiayaan maupun teliti terhadap barang jaminan yang dibawa oleh nasabah agar pembiayaan bisa jatuh pada nasabah yang tepat sehingga tidak terjadi resiko.

Pendampingan terhadap nasabah juga perlu dilestarikan karena hal ini merupakan salah satu manajemen yang dilakukan BPRS Bangun Drajat Warga dengan manajemen tersebut BPRS Bangun Drajat Warga dapat menghadapi resiko yang terjadi pada resiko pembiayaan murabahah. Untuk kelancaran pembiayaan murabahah, BPRS perlu melakukan pelatihan bagi nasabah yang kemampuan usahanya kurang, agar pembiayaan yang telah diberikan tidak sia-sia.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Penerbit Gema Insani, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian : Suatu pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta.
- DSN, *Himpunan Fatwa DSN*, 2003, edisi ke dua PT Intermedia, Jakarta..
- Azizatul Islamiyah, 2010, *Analisis Manajemen Kredit Untuk Menurunkan Terjadinya Kredit Bermasalah*, Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Dahlia Bonang, Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah di BMT BIF Gedongkuning (sudut pandang analisis SWOT), *Skripsi*, Fakultas Dakwah, UIN SUKA Yogyakarta.
- Ema Dlauatul Wahyutin, 2009, *Analisis Manajemen kredit Guna Menekan Terjadinya Kredit Macet*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Mukhlisoh, 2008, *Aplikasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Syariah Pare Kediri*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Nurul Wahidah, 2003, *Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit sebagai Upaya Meningkatkan Rentabilita*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Indriantoro, Nur dan Supomo, Bambang, 1999. *Metode Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Penerbit BPFE, Yogyakarta.
- Ningrum, 2007, *Aplikasi manajemen kredit terhadap peningkatan rentabilitas PT. BPR Hamindo Nata Makmur*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Ash-Shiddiqi, 2007, *Aplikasi pembiayaan Murabahah sebagai pemberian pembiayaan konsumtif*, Fakultas Ekonomi Islam Universitas Negeri Malang.
- Naila Saadah, 2007, *Tinjauan Terhadap Faktor -faktor Penyebab yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah pada BMT*, Fakultas Syariah UIN SUKA Yogyakarta.

- Lutfi Rahmiati, 2003, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Permodalan*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Muazizah, 2004, *Analisis Penilaian Bank Terhadap Nasabah Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Profitabilitas Pada BPRS Bumi Rinjani Batu*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Kasmir. 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Mudrajat Kuncoro, dan Suhardjono, 2002, *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*, Cet. 1 Yogyakarta: BPFE.
- Moleong, Lexy J, 1999, *Metode Penelitian Kualitatif*. Penerbit PT. Remaja Rosadakarya. Bandung.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Dana Bank Syari'ah*. Penerbit EKONISIA Kampus Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta.
- M. Syafi'i Antonio, 1999, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Cetakan pertama. Jakarta: Gema Insani Press
- Muchdarsyah Sinungan, 1993, *Manajemen Dana Bank*, Cetakan Kedua. Jakarta: Bumi Aksara.
- Malayu Hasibuan, 2004, *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Mulia Nasution, 1998. *Ekonomi Moneter: Uang dan Bank*, Jakarta: Djembatan,
- Naila Saadah, 2007, *Tinjauan Terhadap Faktor -faktor Penyebab yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah pada BMT Amratani Group Yogyakarta*, Fakultas Syari'ah, UIN SUKA Yogyakarta.
- Ridwan, Muhammad, 2004, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Jogyakarta: UII Press.
- Sudarsono, Heri, 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi 2, Yogyakarta: EKONISIA.
- Sigit Triandaru dkk, 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Salemba Empat, Jakarta.
- Thomas Suyatno, 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

- Wiroso, 2005. *Jual beli murabahah*, UII Press, Yogyakarta.
- Zainul Arifin, 2003, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Cetakan Pertama, Jakarta: Alvabet,
- Karim, Adiwarmanto, 2001, *Ekonomi Islam : Suatu Kajian Kontemporer*, cet. I, Jakarta : Gema Insani Press.
- Basyaib, Hamid & Prihantono, Mursyidi, 1993, cet I, *Bank Tanpa Bunga* Yogyakarta : Mitra Gama Widya.
- Hendry, Arrison, 1999, *Perbankan Syari'ah : Perspektif Praktisi*, Jakarta : Mu'amalat Institute.
- Ibn Qudamah, Muwaffaquddin, 1984, *al-Mughni*, Beirut : Dar al-Fikr, jld V.
- Al-Jaziri, 'Abd al-Rahman, 1990, *Kitab al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arba'ah* Beirut : Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, jld II.
- Karim, M. Rusli (Ed.), 1992, *Berbagai Aspek Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Tiara Wacana Yogya, cet. I.
- Al-Kasani, 'Ala' al-Din Abu Bakr Ibn Mas'ud, 1996, *Badai' ash-Shanai' fi Tartib al-Syarai'* Beirut : Dar al-Fikr, cet I, juz V.
- Mannan, M. Abdul, 1997, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin, Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa.
- Muhammad, 2000, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*, Yogyakarta : UII Press, cet. I.
- Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Bank Bagi Hasil*, 1992, Jakarta : Biro Penelitian dan Pengembangan Perbankan Islam Bank Indonesia, cet II.
- Perwataatmadja, Kernaen A. dan Antonio, M. Syafi'i, 1999, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, cet III.
- Al-Qardawi, Yusuf, 1987, *Bai' al-Murabahah li al-Amir bi asy-Syira' Kama Tajriyat al-Masharif al-Islamiyyah*, t.t.p. : Mathba'ah Wahbah, jld IV.
- Al-Qurtubi, Ibn Rusyd, *Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid*, Beirut : Dar al-Fikr, t.t, juz II.
- Saeed, Abdullah, 1996, *Islamic Banking and Interest: A Study of Prohibition of Riba and It's Contemporary Interpretation*, Leiden : E. J. Brill.

Ash-Shan'ani, Muhammad bin Isma'il al-Kahlani, *Subul as-Salam : Syarh Bulugh al-Maram min Adillat al-Ahkam*, Beirut : Dar al-Fikr, t.t, juz III.

As-Sanhuri, *Mashadir al-Haq fi al-Fiqh al-Islami*, Beirut : Dar al-Fikr, t. t., juz II.

Sumitro, Warkum, 1997, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BMUI & Takaful) di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Az-Zuhaili, Wahbah, 1989, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus : Dar al-Fikr, jld IV.

Sumitro. Warkum, 2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Lembaga Terkait*. Cetakan Empat. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

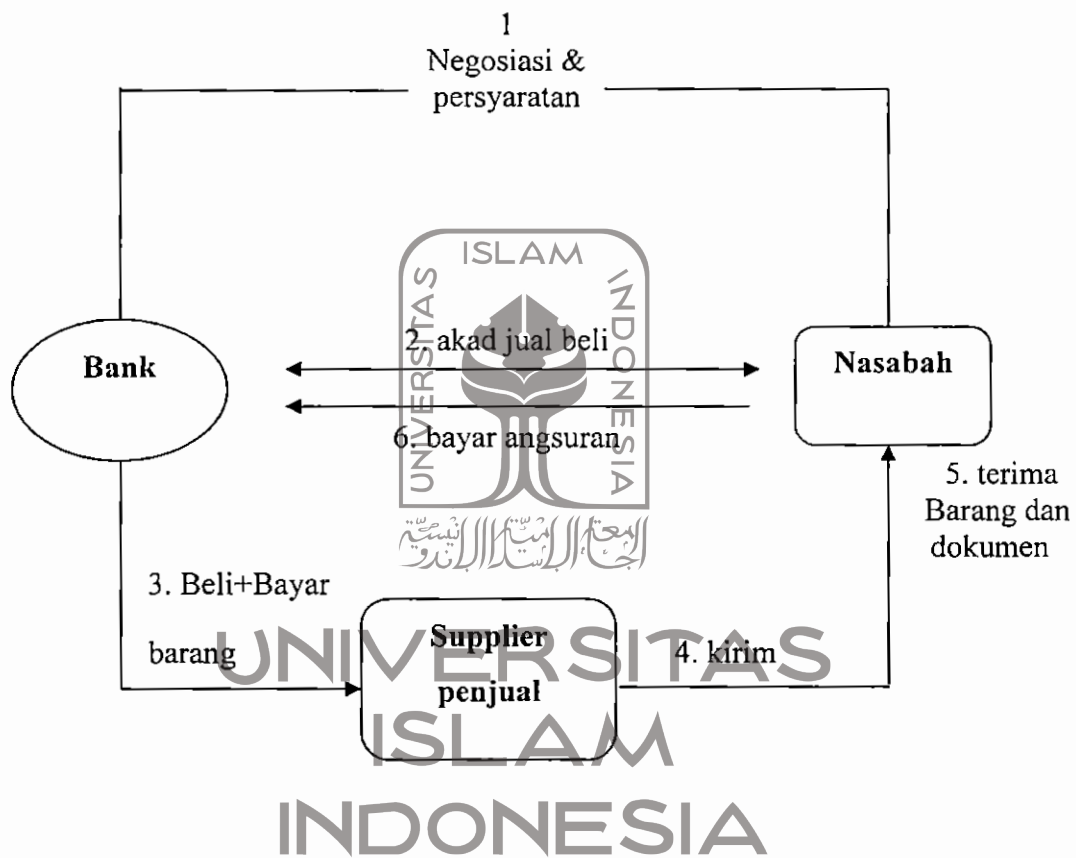
Narbuko, Cholid, dkk., 2003. *Metodologi Penelitian*. PT. Bumi Aksara: Jakarta.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

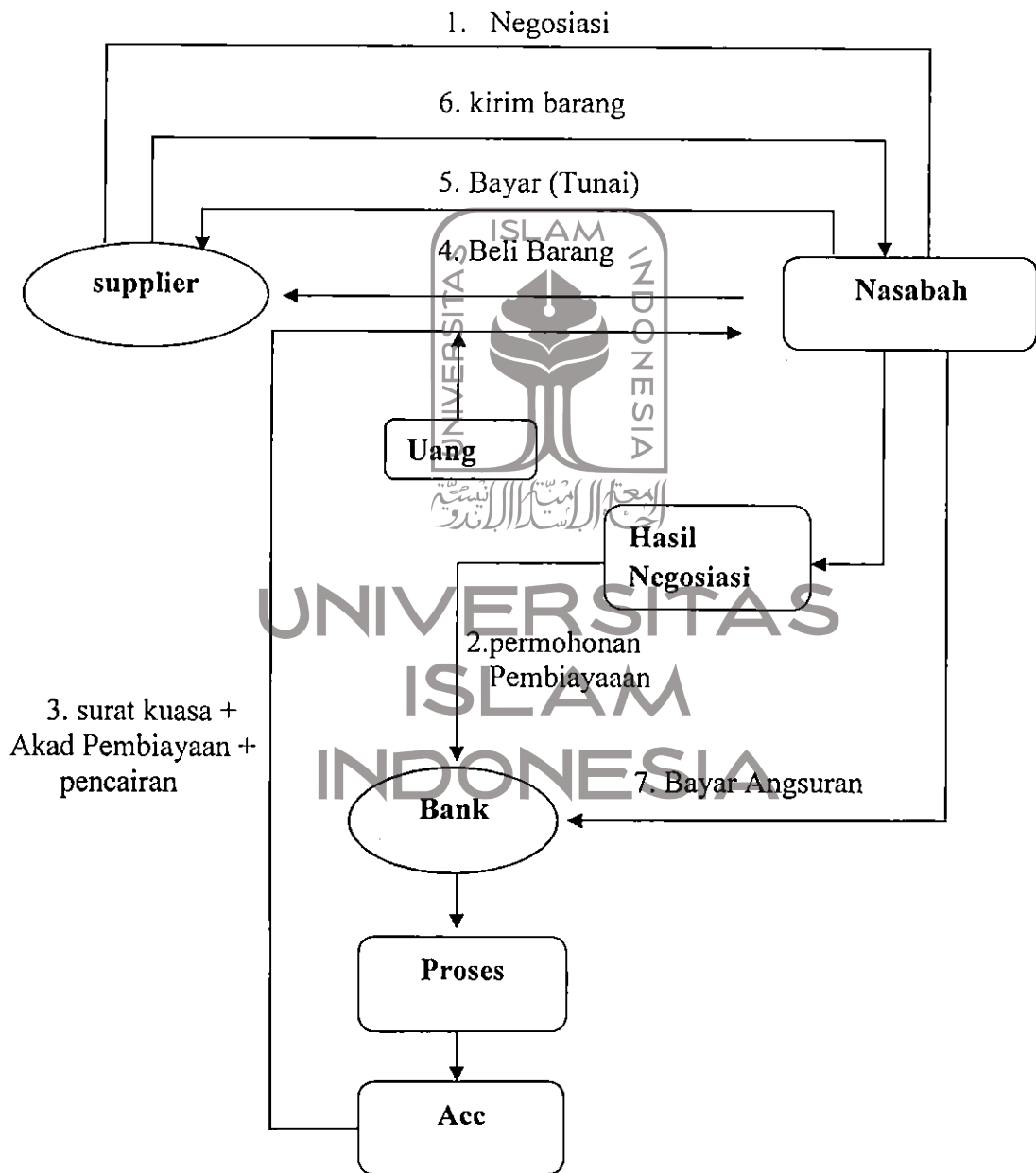
Lampiran. 1

Skema Transaksi Murabahah I BPRS Bangun Drajat Warga



Lampiran. 2

Skema Pembiayaan Murabahah II BPRS Bangun Drajat Warga



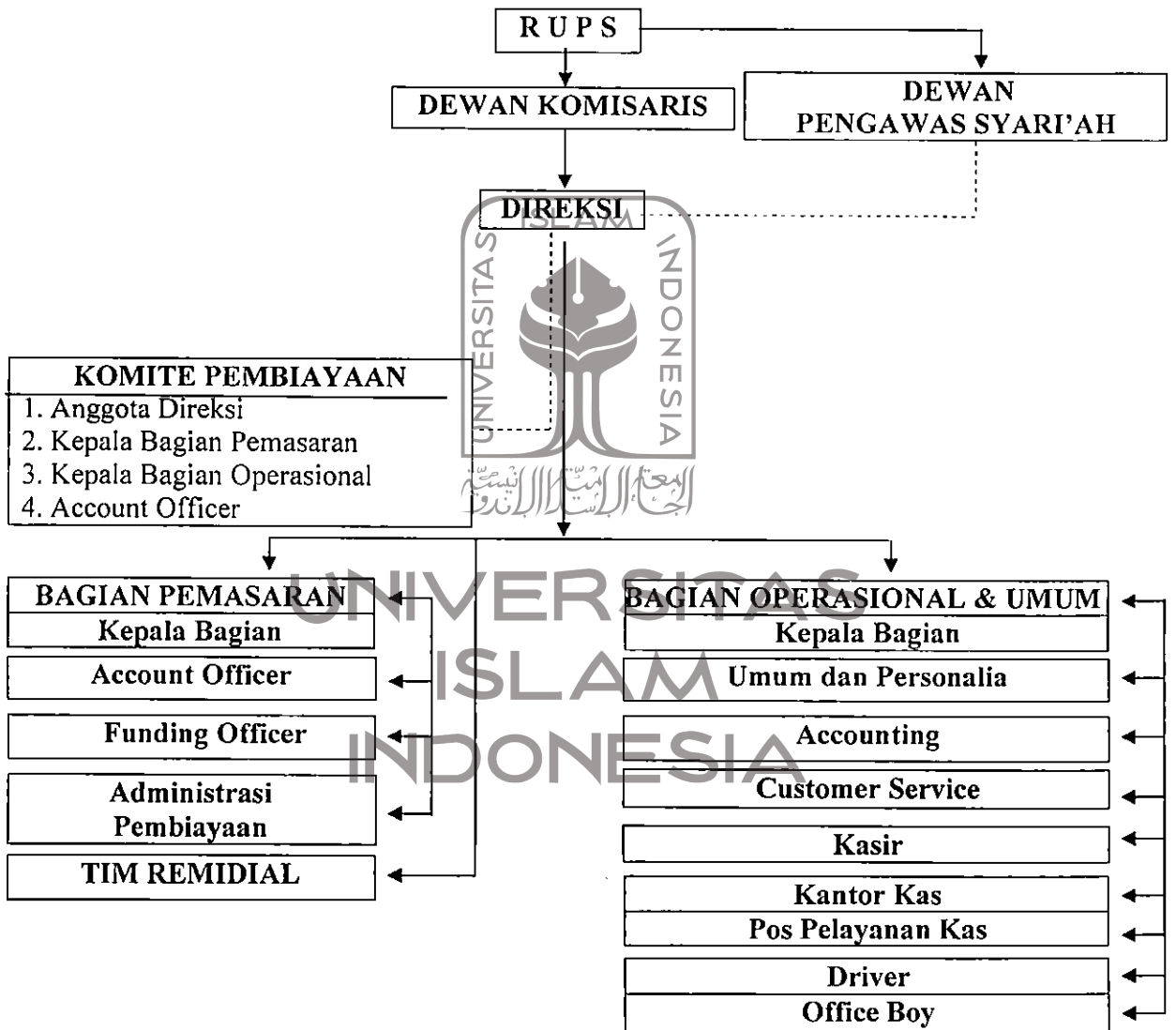
### Lampiran. 3

#### Interview BPRS Bangun Drajat Warga Kepala Bagian Operasional Dan Umum Bpk. Mardi

1. Bagaimana Sejarah berdirinya BPRS Bangun Drajat warga, Jelaskan ?
2. Apa Visi dan Misi BPRS Bangun Drajat warga, Jelaskan ?
3. Bagaimana Budaya Kerja yang ada di BPRS Bangun Drajat warga, Jelaskan ?
4. Apa saja Produk-produk yang ada di BPRS Bangun Drajat warga, Jelaskan ?
5. Dimana saja kah sasaran daerah pemasaran BPRS Bangun Drajat warga, Jelaskan ?
6. Gambarkan Struktur Organisasi yang ada di BPRS Bangun Drajat warga ?
7. Jelaskan Tugas dan Wewenang (Job Description) BPRS Bangun Drajat warga ?
8. Jelaskan bagaimana manajemen pembiayaan murabahah yg diterapkan BPRS BDW?
9. Apa saja permasalahan yang di hadapi BPRS Bangun Drajat Warga dalam pembiayaan murabahah ?
10. Jelaskan strategi yang diterapkan BPRS Bangun Drajat Warga untuk mengatasi permasalahan pada pembiayaan murabahah ?
11. Kendala apa saja yang sering dihadapi BPRS Bangun Drajat Warga dalam Manajemen Pembiayaan Murabahah ?
12. Contohkan salah satu akad murabahah yg terjadi di BPRS BDW ?
13. Jelaskan secara singkat cara Pengajuan pembiayaan murabahah di BDW ?
14. Sebutkan Apa saja resiko yg di hadapi BPRS BDW dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah ?
15. Bagaimana cara mengidentifikasi Risiko dalam pembiayaan murabahah pada BPRS Bangun Drajat Warga ?
16. Bagaimana cara BPRS BDW dalam mengklasifikasi nasabah ?
17. Bagaimana cara penanganan pembiayaan yg bermasalah ?
18. Kendala apa yang dihadapi oleh BPRS BDW dalam menerapkan manajemen pembiayaan murabahah ?
19. Bagaimana dengan Hapus buku yang dilakukan oleh BPRS BDW, jika risiko pembiayaan murabahah tersebut memang sudah tidak bisa ditangani lagi ?
20. Bagaimana tindakan BPRS dalam melakukan pencarian nasabah yang bermasalah atau menghilang ?
21. Bagaimana Tindakan yang dilakukan BPRS dalam menangani nasabah yang tidak mau membayar cicilannya ?

Lampiran. 4

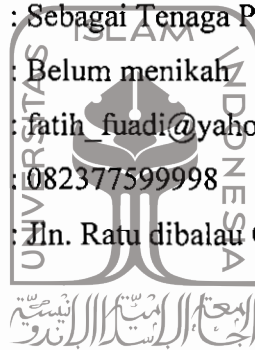
Struktur Organisasi BPRS Bangun Drajat Warga



## CURRICULUM VITAE

### **Biodata Data Pribadi**

Nama lengkap : FATIH FUADI  
Nama panggilan : ADI  
Tempat dan tgl lahir : Tanjung Senang; 19-12-1985  
Suku : Lampung  
Pekerjaan : Sebagai Tenaga Pendidik  
Status pernikahan : Belum menikah  
Email : fatih\_fuadi@yahoo.com  
Handphone : 082377599998  
Alamat rumah : Jln. Ratu dibalau Gg. Garuda No.83 Way-kandis lampung



### **Riwayat Pendidikan**

SD : Negeri 5 Jatimulyo (1991 - 1997)  
MTs : Negeri 2 Sukarame B.Lampung (1997 - 2000)  
SMA : Negeri 6 Bandar Lampung (2000 - 2003)  
Sarjana : Ekonomi Islam di IAIN Raden Intan Lampung (2006-2010)  
Magister Studi Islam di UII Yogyakarta (2011 - Sampai Sekarang)



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**SURAT KEPUTUSAN PEMBIAYAAN**

Nomor : \_\_\_\_\_  
 Kepada Ykh.  
 Sdr. \_\_\_\_\_

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Sesuai dengan Surat Permohonan fasilitas pembiayaan Saudara tanggal : \_\_\_\_\_, setelah kami adakan pengamatan serta hasil musyawarah dengan saudara, kami menyetujui permohonan tersebut. Sebelum fasilitas pembiayaan direalisasi perlu kita adakan kesepakatan akan hal-hal sebagai berikut :

**I. Fasilitas pembiayaan**

- |                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. Skim Pembiayaan               | : Murabahan (MBA) |
| 2. Kegunaan                      | :                 |
| 3. Harga Beli                    | :                 |
| 4. Margin                        | :                 |
| 5. Harga Jual                    | :                 |
| 6. Uang Muka/Urbun               | :                 |
| 7. Harga Jual/Kewajiban diangsur | :                 |
| 8. Angsuran Per bulan            | :                 |
| 9. Jangka Waktu                  | :                 |
| 10. Perikatan Pembiayaan         | :                 |
| 11. Perikatan Agunan             | :                 |
| 12. Biaya-biaya                  | : Rp. _____,-     |



13. Lain-lain

**II. Jaminan Pembiayaan**

- 1.
- 2.

**III. Persyaratan Pembiayaan**

1. Nasabah menandatangani Akad Pembiayaan bersama suami/istri dan pemilik jaminan.
2. Biaya yang timbul atas pemberian fasilitas Pembiayaan ini menjadi beban nasabah dan wajib dibayar dimuka atau bersamaan dengan akad pembiayaan.
3. Nasabah sanggup memberikan kuitansi/bukti penggunaan dana dari fasilitas pembiayaan ini.
4. Nasabah sanggup membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.
5. Atas persetujuan fasilitas pembiayaan ini, Nasabah dilarang memberikan sesuatu imbalan dan atau hadiah dalam bentuk apapun kepada karyawan dan semua pejabat BPRS Bangun Drajat Warga.
6. Nasabah sanggup mengikuti dan memenuhi semua peraturan dan ketentuan yang berlaku di PBRB Bangun Drajat Warga.

Apabila telah sepakat harap Saudara bersama pihak terkait menandatangani surat ini dan selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah tanggal surat ini, serta dikembalikan kepada BANK. Apabila lebih dari 2 (dua) minggu maka persetujuan ini dianggap batal. Demikian terimakasih atas kerjasamanya dan jazakumullah khoiran katsira.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setuju calon debitur

Ikut bertanggung jawab

Yogyakarta, .....  
 PT. BPRS BANGUN DRAJAT WARGA

Nasabah  
 Pemohon

Nama  
 Suami/Istri

Dana Suswati, SE  
 Direktur Utama

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN JUAL BELI**  
**AKAD MURABAHAH**

Nomor:

فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ زُؤُوسٌ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلُمُونَ وَلَا تَظْلَمُونَ

"Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya"

(Q.S. AL-BAQARAH: 279)

PERJANJIAN PEMBIAYAAN JUAL BELI dengan AQAD MURABAHAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Pukul \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ WIB oleh dan antara pihak-pihak:

1. **DANA SUSWATI**, Sarjana Ekonomi, Direktur Utama PT BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH BANGUN DRAJAT WARGA, lahir di Yogyakarta, tanggal 01-04-1965 (satu April seribu Sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Muja-Muju UH 2/877, Rukun Tetangga 043, Rukun Warga 012, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 34.7113.410465.0002. Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya tersebut, mewakili Direksi Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH BANGUN DRAJAT WARGA, berkedudukan di Wilayah Kabupaten Bantul yang Anggaran Dasarnya dibuat dihadapan **MUCHAMMAD AGUS HANAFI**, Sarjana Hukum, Notaris di Yogyakarta, tertanggal 24 Februari 1993 dibawah nomor 33 dan diperbaiki dengan akta tertanggal 15 Mei 1993 dibawah nomor 18, yang dibuat dihadapan Notaris itu juga, Anggaran Dasar dan perbaikan tersebut mendapat pengesahan dengan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 10 Juni 1993 nomor C2-4457.HT.01.01.TH.93, dan telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 26 Nopember 1993 di bawah nomor 95, kemudian Anggaran Dasar tersebut telah dirubah dan dibetulkan di hadapan notaris itu juga masing-masing dengan akta tanggal 30 Mei 1997, nomor 57 dan akta tanggal 15 April 1999 nomor 22, perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat pengesahan dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 9 Oktober 2001 nomor C-11068 HT.01.04.th.2001, yang telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 28 Desember 2004 dibawah nomor 104, yang kemudian Anggaran Dasar tersebut telah dirubah beberapa kali dengan akta yang dibuat di hadapan **PANDAM NURWULAN**, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Yogyakarta dimana perubahan terakhir di buat dengan akta tertanggal 20 April 2009 dibawah nomor 9 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Perubahan Anggaran Dasar yang telah memperoleh Persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tertanggal 30 Juli 2009 dibawah nomor : AHU-36165.AH.01.02 Tahun 2009 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 12 Nopember 2009 di bawah nomor : AHU-AH-01.10-20277, serta berdasar Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tertanggal 13 Maret 2010 yang aslinya bermaterai cukup, dilekatkan pada minutanya akta ini, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH berkedudukan di wilayah Kabupaten Bantul. Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai-----

-----  
**BANK**  
-----

2. \_\_\_\_\_ tahun, Swasta, KTP Nomor \_\_\_\_\_, bertempat tinggal di \_\_\_\_\_, menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum yang akan disebut telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama \_\_\_\_\_ tahun, swasta, KTP Nomor \_\_\_\_\_, bertempat tinggal serumah dengan suaminya tersebut diatas, yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai -----

-----  
**NASABAH**  
-----

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, **NASABAH** telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada **BANK** untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya **BANK** menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh **BANK** kepada **NASABAH** diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - a. **NASABAH** untuk dan atas nama **BANK** membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan **NASABAH** dengan Pembiayaan yang disediakan oleh **BANK**, dan selanjutnya **BANK** menjual barang tersebut kepada **NASABAH** sebagaimana **NASABAH** membelinya dari **BANK**, dengan harga yang telah disepakati oleh **NASABAH** dan **BANK**, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.

- b. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.
  - c. Apabila BANK tidak bisa membeli barang secara langsung dari pemasok, maka BANK akan memberikan surat kuasa (*wakalah*) kepada NASABAH untuk membeli barang dari pemasok, kemudian NASABAH menyerahkan bon/kwitansi pembelian barang kepada BANK.
  - d. NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK.
- Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**Pasal 1  
DEFINISI**

1. **Syari'ah**  
Adalah Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang 'ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah.
2. **Murabahah**  
Adalah Akad jual beli antara BANK dan NASABAH. BANK membeli barang yang dibutuhkan NASABAH dan menjual kepada NASABAH yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
3. **Barang**  
Adalah Barang yang menjadi obyek dalam Akad ini, yang dihentikan berdasarkan Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. **Pemasok**  
Adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh BANK dan selanjutnya akan dijual kepada NASABAH.
5. **Pembiayaan**  
Adalah plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK
6. **Harga Beli**  
Adalah sejumlah uang yang dikeluarkan BANK untuk membeli barang dari Pemasok yang dibutuhkan oleh NASABAH yang disetujui oleh BANK berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, termasuk di dalamnya biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut.
7. **Harga Jual**  
Adalah harga beli ditambah dengan margin BANK yang disepakati oleh BANK dan NASABAH yang ditetapkan dalam Akad ini.
8. **Margin Keuntungan**  
Adalah Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK
9. **Uang Muka/Urbun**  
Sejumlah uang sebagai uang muka pembayaran awal pembelian barang dari pembeli/nasabah yang mengurangi kewajiban harga jual yang harus dibayar oleh nasabah
10. **Dokumen Jaminan**  
Adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini
10. **Hari Kerja BANK**  
Adalah hari kerja BANK Indonesia
11. **Surat Pengakuan Utang**  
Adalah Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang.
12. **Cedera Janji**  
Adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebahagian atau seluruh kewajiban NASABAH yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembayaran atas harga beli termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu Akad ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK.
13. **Jangka Waktu Akad**  
Adalah Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 6 Akad ini

**Pasal 2  
PEMELAYANAN DAN PENGGUNAANNYA**

- (1) BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli barang, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut :
- Jenis Akad : Murabahah
  - Jangka waktu : .....(.....) bulan
  - Harga Beli Barang : Rp. ....-
  - Margin : Rp. ....-

- Harga Jual : Rp. ....,-
- Uang Muka/Urbun : Rp. ....,-
- Harga Jual diangsur : Rp. ....,-
- Angsuran/bulan : Rp. ....,-

Terbilang (.....)

- (2) Harga jual sebagaimana dimaksud pada ayat 1 disepakati oleh BANK dan NASABAH untuk saat ini dan seterusnya tidak berubah karena sebab apapun.
- (3) Harga jual BANK tersebut pada ayat 1 tidak termasuk biaya-biaya untuk terjadinya Akad ini seperti biaya administrasi, materai, notaris dan lain-lain sebagainya, yang oleh BANK dan NASABAH telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada NASABAH.

### Pasal 3 BIAYA-BIAYA

- (1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung seluruh biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 3, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- (2) Adapun biaya-biaya yang dimaksud oleh ayat 1 tersebut adalah:
  - A. Administrasi : Rp. ....
  - B. Materai : Rp. ....
  - C. Pengikatan Notaris : Rp. ....
  - Jumlah : Rp. ....
- (3) Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggung jawab dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK.

### Pasal 4 SYARAT REALISASI AKAD

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melaksanakan Akad ini setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

1. Telah menyerahkan kepada BANK surat atau formulir permohonan pesanan barang yang berisi rincian barang yang akan dibeli beserta jumlah dan harganya berdasarkan Akad ini,
2. Telah menyerahkan kepada BANK semua dokumen tetapi tidak terbatas pada dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini;
3. Telah menandatangani Akad dan perjanjian lain yang dipersyaratkan,
4. Telah melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK yang berkaitan dengan terjadinya Akad ini.

### Pasal 5 PENYERAHAN BARANG

- (1) Berdasarkan syarat-syarat pembelian antara BANK dengan Pemasok, maka atas persetujuan dan sepengetahuan BANK, penyerahan barang dimaksud pada Pasal 2 akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH.
- (2) Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh BANK dari Pemasok dilakukan oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK berdasarkan kuasa BANK (*wakalah*), maka kuasa harus dibuat secara tertulis.

### Pasal 6 JANGKA WAKTU-CARA DAN TEMPAT PEMBAYARAN

- (1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada BANK untuk membayar harga jual barang sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu ..... (..) bulan terhitung dari pencairan tanggal ..... Akad ini ditandatangani sampai dengan tanggal ..... dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan *Jadwal Angsuran* yang ditetapkan, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- (2) Dalam hal tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran tidak pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
- (3) Setiap pembayaran kewajiban NASABAH kepada BANK dilakukan di Kantor BANK, atau ditempat lain yang ditunjuk BANK melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- (4) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH dengan nomor rekening .....guna pembayaran/pe lunasan kewajiban NASABAH.

### Pasal 7 JAMINAN

Guna menjamin ketertiban pembayaran/kewajiban NASABAH kepada BANK tepat pada waktu sesuai dengan yang telah disepakati oleh BANK dan NASABAH berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan barang jaminannya kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

1. ....
2. ....
- ....

**Pasal 8**  
**PERISTIWA CIDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 6 Akad ini, **BANK** berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari **NASABAH** atau siapa pun juga yang memperoleh hal darinya, atas sebagian atau seluruh pembayaran/kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. **NASABAH** tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan;
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukan/diserahkan **NASABAH** kepada **BANK** sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 7 adalah palsu, tidak sah, atau tidak benar ;
3. **NASABAH** tidak memenuhi dan/atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih sebagaimana ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 Akad ini;
4. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase ;
5. Apabila **NASABAH** dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan selama satu tahun atau lebih.

**Pasal 9**  
**AKIBAT CEDERA JANJI**

- (1) Apabila **NASABAH** tidak melaksanakan pembayaran karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 6 Akad ini, maka **BANK** berhak melakukan penyitaan dan menjual barang jaminan tanpa harus menunggu putusan dari pengadilan dan uang hasil penjualan barang jaminan digunakan **BANK** untuk membayar/melunasi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**.
- (2) Untuk keperluan ayat (1) diatas, dengan ini **NASABAH** memberikan kuasa sepenuhnya kepada pihak **BANK** untuk menjual atau memindahkan hak dalam bentuk apapun barang yang dijadikan jaminan dalam Akad ini.
- (3) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan **BANK** melalui pelelangan di muka umum, maka **NASABAH** dan **BANK** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- (4) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka **NASABAH** dan **BANK** sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh **BANK** dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- (5) Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, maka **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa kewajibannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah kewajiban atau sisa kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, maka **BANK** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada **NASABAH**.

**Pasal 10**  
**PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH**

**NASABAH** dengan ini menyatakan dan mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa:

1. **NASABAH** berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan semua surat dan dokumen yang melengkapinya.
2. **NASABAH** menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh **NASABAH** berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat **NASABAH** dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
3. Jika **NASABAH** mewakili perusahaan yang berbadan hukum, maka **NASABAH** menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang **NASABAH** tangani dan /atau gunakan berkaitan dengan Akad ini adalah benar, keberadaannya sah, tindakan **NASABAH** tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar Perusahaan;
4. Jika **NASABAH** mewakili perusahaan yang berbadan hukum, **NASABAH** menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini Dewan Komisaris perusahaan **NASABAH** telah mengetahui dan menyetujui hal-hal yang dilakukan **NASABAH** berkaitan dengan Akad ini;
5. Dalam hal belum dicukupinya barang jaminan untuk melunasi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu selama kewajibannya belum lunas akan menyerahkan kepada **BANK**, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh **BANK**;
6. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** dari kewajiban lainnya;
7. Dalam hal hak yang berkaitan dengan ayat 1, 2 dan 3 pasal ini, **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan **BANK** dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun dan/atau alasan apapun.

**Pasal 11**  
**PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH**

**NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad ini, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari **BANK**, **NASABAH** tidak akan melakukan salah satu, sebahagian atau seluruh perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

1. Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga dengan barang jaminan yang telah disebutkan dalam Pasal 7 Akad ini;
2. Memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;
3. Melakukan *akuisisi, merger, restrukturisasi* dan/atau konsolidasi perusahaan **NASABAH** dengan perusahaan atau orang lain;
4. Menjual, baik sebagian atau seluruh asset perusahaan **NASABAH** yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi kewajiban atau sisa kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha **NASABAH**;
5. Mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan/atau Direksi perusahaan **NASABAH**.

**Pasal 12**  
**RISIKO**

**NASABAH** atas beban dan tanggung jawabnya berkewajiban melakukan pemeriksaan, dan karenanya bertanggung jawab baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya bukti-bukti, surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang dan barang-barang yang dijaminan, sehingga karena itu **NASABAH** berjanji dan dengan ini membebaskan **BANK** dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun dan/atau berdasarkan alasan apapun.

**Pasal 13**  
**PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

**NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada **BANK**, atau petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan-catatan pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini, dan kepada petugas **BANK** tersebut diberi hak untuk mengambil gambar (foto), membuat fotokopi dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu.

**Pasal 14**  
**DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN**

- (1) Alamat **BANK** dan **NASABAH** sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Akad ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan;
- (2) Apabila dalam pelaksanaan Akad ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya alamat barunya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan dari pihak lainnya;
- (3) Selama tidak ada pemberitahuan tentang perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka surat menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Akad dianggap sah menurut hukum.
- (4) Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

**N A S A B A H** :  
A l a m a t :

**B A N K** : PT. BPR SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA  
A l a m a t : Jl. Gedongkuning Selatan no 131 Yogyakarta Telp. 0274 413552

**Pasal 15**  
**DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN DAN TA'WID**

- (1) Dalam nal **NASABAH** terlambat membayar kewajiban dari jadual yang telah ditetapkan sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini, maka **BANK** membebaskan dan **NASABAH** setuju membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp ..... (.....) untuk setiap bulan keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi **NASABAH**.
- (2) Dana dari denda (*ta'zir*) atas keterlambatan yang diterima oleh **BANK** akan diperuntukan sebagai dana sosial (Zakat, Infaq dar Shadaqoh).
- (3) **BANK** akan mengenakan *Ta'wid* (ganti rugi operasional) yang riil yang diakibatkan oleh kelalaian **NASABAH** dalam membayar kewajibannya sebesar rugi operasional riil yang dilengkapi dengan bukti tertulis.

**Pasal 16**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Dalam hal terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- (2) Dalam hal usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Pengadilan Agama Kabupaten Bantul untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- (3) BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Kabupaten Bantul bersifat final dan mengikat (*final and binding*) untuk dilaksanakan NASABAH dan BANK.

**Pasal 17**

**LAIN-LAIN**

Akad Pembiayaan al-Murabahah ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akad-akad lainnya yang berhubungan dengan akad ini.

**Pasal 18**

**PENUTUP**

- (1) Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepada seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
- (2) Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing Para Pihak.
- (3) Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- (4) Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- (5) Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam 2 (dua) rangkap yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

NASABAH

MENGETAHUI/MENYETUJUI  
SUAMI/ISTRI

PT BPR SYARI'AH  
BANGUN DRAJAT WARGA

\_\_\_\_\_  
SAKSI I

\_\_\_\_\_  
Saksi-saksi :

\_\_\_\_\_  
SAKSI II