

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN
MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA**

PONOROGO

SKRIPSI



Oleh:

Disna Septi Wulandari

NIM : 402190200

PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2023

ABSTRAK

Wulandari, Disna Septi. Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Perbankan Syariah.

Kata Kunci: Implementasi, Akad Murabahah, Pembiayaan Mitra Usaha IB

Bank syariah menggunakan bermacam-macam jenis pembiayaan salah satunya dengan pembiayaan akad murabahah dan dalam jenis produknya terdapat produk bank syariah yang diminati saat ini adalah Mitra Usaha IB. Dalam pelaksanaannya terdapat pihak bank atau baitul mal sebagai penjual dan nasabah atau mudharib sebagai pembeli serta berbagai ketentuan yang diterapkan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme peneraan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dan Menganalisis kendala penerapan kendala akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo serta Menganalisis Dampak penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara. Dalam pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teknik pengolahan data dengan reduksi, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Untuk pengecekan keabsahan data, penulis menggunakan teknik triangulasi. Narasumber dalam penelitian ini adalah karyawan di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sudah dijalankan dengan baik dan benar berdasarkan mekanisme penyaluran pembiayaan secara umum dan teori yang telah dipaparkan. Sedangkan hasil penelitian dari kendala implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB terdapat 3 (tiga) kendala, pertama dari pihak bank masih banyak pembiayaan dengan jumlah besar yang langsung diberikan berupa uang bukan barang seperti pada teori dan ketentuan murabahah yang sebenarnya. Kedua gagal bayar atau telat mengangsur dari nasabah. Ketiga tidak diberitahukannya besaran margin diawal dan hanya diberitahukan total seluruh pembiayaan karena nasabah buru-buru untuk meminjam. Hasil penelitian dari dampak akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo yang ditimbulkan baik terlihat maupun tidak yakni dari pihak bank jumlah nasabah pembiayaan semakin meningkat karena bank merasa dipercaya mampu mengatasi permasalahan finansial nasabah selaku pelaku usaha dengan baik.

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

NAMA MAHASISWA	NIM	JURUSAN	JUDUL
Disna Septi Wulandari	402190200	Perbankan Syariah	Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

Telah selesai melaksanakan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi.

Ponorogo, 13 April 2023

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Muhammad Amri, M.S.AK
NIP. 198907102018011001

Menyetujui,
Pembimbing

Ratna Yunita, M.A
NIP. 199306072019032031



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

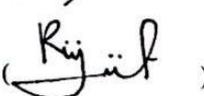
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
NASKAH SKRIPSI BERIKUT INI:

Judul : Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra
Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo
Nama : Disna Septi Wulandari
NIM : 402190200
Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu
syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi Syariah.

DEWAN PENGUJI:

Ketua Sidang :
Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.
NIP. 197207142000031005
Penguji I :
Nurma Fitrianna, M.SM.
NIP. 198908062019032018
Penguji II :
Ratna Yunita, M.A.
NIP. 199306072019032031

()
()
()

Ponorogo, 9 Maret 2023

Mengesahkan,
Dekan FEBI IAIN Ponorogo




Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M. Ag.
NIP. 197207142000031005

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang Bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Disna Septi Wulandari

NIM : 402190200

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi/Tesis : Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

Menyatakan bahwa naskah skripsi / tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di [etheses.iainponorogo.ac.id](https://theses.iainponorogo.ac.id). Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 22 Mei 2023



Disna Septi Wulandari

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Disna Septi Wulandari

NIM : 402190200

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB
DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO**

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya.

Madiun, 29 Maret 2023

Pembuat Pernyataan,



Disna Septi Wulandari

NIM 402190200

DAFTAR ISI

COVER	i
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	Error! Bookmark not defined.
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Telaah Pustaka	11
G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Pembahasan	32
BAB II	36
PEMBIAYAAN, AKAD MURABAHAH, IMPLEMENTASI AKAD	36
A. Pembiayaan	36
B. Akad Murabahah.....	52
C. Implementasi Akad Murabahah untuk Pembiayaan di Bank Syariah.....	70
BAB III	80

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO . 80

A. Gambaran Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.....	80
B. Implementasi Mekanisme Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.	88
C. Kendala Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.	98
D. Dampak Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.	102
BAB IV	105
PEMBAHASAN/ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO.....	105
A. Implementasi Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.	105
B. Kendala Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.	119
C. Dampak Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB	123
BAB V.....	126
PENUTUP.....	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran.....	128
DAFTAR PUSTAKA	xiii

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Judul	Halaman
3.1	Susunan Personalia PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo	83



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Bank syariah pertama kali ada di Indonesia merupakan buah dari pembentukan kelompok kerja oleh MUI untuk mendirikan bank islam yang bebas riba. Bentuk kelompok kerja ini pada tanggal 1 November 1991 melahirkan Bank Muamalat Indonesia (BMI) dan pada tanggal 1 Mei 1992 resmi beroperasi. Seiring berjalannya waktu negara mulai mendukung adanya sistem bank syariah dan mengakui dua sistem perbankan di Indonesia yaitu bank konvensional dan bank syariah.¹ Pemerintah mengeluarkan UU No. 10 Tahun 1998 sebagai penyempurna UU No. 7 Tahun 1992 yang menjadi landasan dasar bagi perbankan syariah di Indonesia sehingga mulai muncul bank syariah lain seperti Bank IFI, Bank Syariah Indonesia, Bank Niaga, Bank Tabungan Negara Syariah, Bank Pembiayaan Syariah, dan sebagainya.²

Perkembangan perbankan syariah telah menarik perhatian masyarakat seiring dengan disahkannya peraturan perundang-undangan. Adanya peraturan perundang-undangan tersebut memastikan bahwa bank syariah memiliki payung hukum yang jelas untuk menjalankan usahanya.³ Akan berkaitan dengan sistem, prinsip perbankan syariah, kinerja pegawai, maupun hubungan tetapi, pada kenyataannya operasional perbankan memiliki permasalahan baik dari internal maupun dengan pihak eksternal.

¹ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), 15

² Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), 15

³ Andrew Shandy, "Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia", *Unes Law Review*, Indonesia: Universitas Lancang Kuning. Volume 2 Nomor 3 (2020), 290.

Masyarakat sebagai sasaran utama perbankan syariah merupakan aspek penting yang harus diperhatikan dalam pengembangan perbankan syariah. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa bank memiliki permasalahan dengan masyarakat. Akar permasalahan tersebut adalah kurangnya penerapan dan pemahaman dalam melakukan transaksi di sektor keuangan khususnya perbankan. Masyarakat selaku pelaku usaha memiliki berbagai kelamahan seperti modal usaha yang kurang, sistem manajerial yang lemah, belum mampu mengolah sistem operasional dalam mengorganisir usaha, serta strategi pemasaran yang lemah. Sehingga dalam hal ini banyak pelaku usaha bekerjasama dengan bank syariah untuk melakukan pembiayaan agar dapat membenahi dan meningkatkan kemampuan kerja kompleks.¹

Muamalah merupakan salah satu cara yang digunakan manusia dalam memenuhi kebutuhan. Muamalah mengajarkan untuk memenuhi kebutuhan dengan baik dan sesuai dengan aturan agama kepada manusia. Sebagai makhluk sosial, manusia diwajibkan untuk menjalin hubungan dengan manusia lain untuk bisa memenuhi ekonominya. Jual beli merupakan salah satu cara bermuamalah yang tercantum dalam surat Al-Baqarah (2): 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ 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 فَادْتَمَعْتُمْ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
 إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

¹Kasmir, Manajemen Perbankan, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 12.

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 (2): 275).²

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo adalah suatu badan usaha keuangan yang melakukan usaha dengan dasar prinsip syariah. Kepercayaan masyarakat terhadap PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, menuntut pihak Bank agar dapat mensosialisasikan produk-produknya dan dapat profesional dalam pelaksanaan operasional. Secara umum prinsip bagi hasil adalah fondasi dasar operasional bank syariah dan badan usaha keuangan lainnya dimana pelaksanaannya disalurkan dalam bentuk produk usaha, salah satunya adalah pembiayaan murabahah.³

Dalam pembiayaan murabahah merupakan transaksi dengan akad jual beli yang mewajibkan untuk penjual membagikan informasi mengenai biaya

² Al-quran, 2: 275.

³ Wiroso, Jual Beli Murabahah, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 1.

barang asal dan tambahan keuntungan atau *provit*. Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda (barang) yang memiliki nilai manfaat, atas kesepakatan kedua belah jual beli diperbankan atau murabahah sama halnya dengan jual beli pada umumnya harus ada kesepakatan antara dua pihak pembeli dan penjual.⁴

Fenomena aktifitas bisnis dengan meminjam modal di bank merupakan tren baru yang terjadi sekarang ini. Maraknya para pengusaha *start up* atau nasabah yang kekurangan modal dalam mengembangkan bisnisnya memilih jalan ini untuk menutupi kekurangan tersebut sehingga bisnisnya dapat berjalan dan berkembang dengan melakukan kerjasama dengan bank syariah menggunakan akad pembiayaan murabahah.⁵

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menawarkan berbagai produk pembiayaan murabahah yang dapat dipilih sesuai dengan kondisi pelaku usaha salah satunya Mitra Usaha IB. Pembiayaan Mitra Usaha IB merupakan Pembiayaan Mitra Usaha IB adalah penyaluran dana untuk masyarakat yang memiliki penghasilan atau usaha. Plafon yang ditawarkan mulai dari 5 juta dan maksimal sampai 1,2 milyar dengan tenor atau jangka waktu cicilan 3 bulan hingga 5 tahun. Kepercayaan masyarakat terhadap PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dikarenakan biaya administrasi yang ringan, mudah, murah, serta sesuai syariah.⁶

Dalam beberapa kasus pembiayaan Mitra Usaha IB, implementasi akad murabahah masih diabaikan dan tidak sesuai SOP dan syarat ketentuan

⁴ Qamarul Huda, *Fiqh Mu'Amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 52

⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syaria'h: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 160

⁶ Ibid.

serta teori dalam sektor karena kepentingan salah satu pihak dalam mensukseskan transaksi. Fokus dalam penelitian ini yaitu bank belum sepenuhnya menerapkan sesuai teori rukun murabahah harusnya memiliki objek (barang) yang dibeli untuk pembiayaan tetapi kebanyakan sekarang jika dana atau plafon yang diperlukan besar maka pihak bank langsung memberikan pencairan dana berupa uang langsung karena lebih efektif dan efisien serta dapat menghemat waktu.⁷

Eksistensi BPRS diharapkan dapat menciptakan pelayanan perbankan yang merata, kesempatan berusaha yang merata dan pendapatan masyarakat yang merata. Hal ini direalisasikan melalui pembiayaan untuk pedagang dan pengusaha kecil melalui tabungan dan deposito dari masyarakat yang menghimpun dana. Pembiayaan yang disalurkan dari besaran dana pihak ketiga kepada masyarakat karena menyalurkan pembiayaan merupakan salah satu sumber pendapatan bagi bank.⁸

Prinsip bagi hasil dalam pola pembiayaan usaha yang diterapkan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo merupakan prinsip pokok diinginkan dapat menciptakan sikap tanggung jawab pada setiap pihak, baik bank maupun nasabah. Semua pihak pada sebenarnya mencermati prinsip kehati-hatian, sehingga bisa memperkecil kemungkinan risiko terjadinya gagal bayar.⁹

⁷ Sri Nurhayati Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), 179-182)

⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 160

⁹ Muhamad, *Audit dan Pengawasan Syariah pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2011), 65

Topik masalah mengenai akad murabahah dalam pembiayaan mitra usaha IB ini menarik untuk diteliti dikarenakan peneliti melihat bahwa PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo tidak menerapkan rukun akad murabahah yaitu objeknya berupa uang langsung dan tidak memberitahu nasabah jumlah margin yang ditetapkan perhitungan persentasinya berapa.¹⁰

Mengenai hal tersebut peneliti ingin melakukan penelitian mengenai yang pertama mekanisme atau tahap awal prosedur serta implementasi untuk bisa melakukan pembiayaan murabahah mitra usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.¹¹ Prosedurnya meliputi Pengajuan proposal dimana didalamnya terdapat latar belakang, maksud dan tujuan, besarnya pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan dan laminan pembiayaan. Penyelidikan berkas pinjaman, penilaian kelayakan pembiayaan/analisis pembiayaan, wawancara, peninjauan ke lokasi, Keputusan pemberian pinjaman, terakhir Penandatanganan akad, kemudian Realisasi pembiayaan.

Kemudian yang kedua mengenai kendala akad murabahah dalam pembiayaan mitra usaha di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo apakah terdapat hambatan seperti pembiayaan yang macet maupun adanya kesalahpahaman nasabah dengan bank seperti digantinya objek yang berupa barang dengan menggunakan uang karena kendala waktu, kemudian besaran margin yang digunakan bank dalam pembiayaan murabahah yang menghambat jalannya pembiayaan antara nasabah maupun pihak bank. Bank

¹⁰ Rahmad Hendi Zaelani ,” Keuangan dan Perbankan Syariah”, Jurnal ekonomi, Profitabilitas1, Nomor 1, (2022)

¹¹ Kasmir, Manajemen Perbankan (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), 92.

adalah badan usaha yang bekerja atas dasar kepercayaan. Apabila bank tidak dipercaya nasabah, maka nasabah akan segera berpindah ke bank lain yang lebih dapat dipercaya. Sehingga jika semakin sedikit kendala yang diperoleh dan bisa memberikan solusi terbaik maka nasabah semakin percaya dan menggunakan produk perbankan untuk melakukan transaksi apapun di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.¹²

Dari mekanisme dan kendala yang dialami dan dilakukan oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo akan memberikan dampak untuk bank karena nasabah merupakan sumber dana utama bagi bank. Dampak positif ditimbulkan baik terlihat maupun tidak yakni dari pihak bank jumlah nasabah pembiayaan semakin meningkat karena bank merasa dipercaya mampu mengatasi permasalahan finansial nasabah selaku pelaku usaha dengan baik. Sedangkan dampak negatifnya yaitu apabila kendala yang dialami tidak mendapatkan solusi yang efektif dan efisien maka banyak nasabah yang kurang percaya serta tidak ingin melakukan pembiayaan di BPRS.¹³

Dalam penelitian ini mengambil objek di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo karena topik masalah tersebut ada dan layak diteliti karena sudah paten terdapat pembiayaan murabahah dan sudah banyak yang menggunakan produk Mitra Usaha IB .

Sejauh ini berdasarkan fenomena yang terjadi serta berdasarkan hasil observasi dan wawancara penerapan akad murabahah dalam pembiayaan

¹² Luhur Prasetyo, "Analisis Rentabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia", Jurnal Penelitian Islam, Vol 6, No 1, (2011).

¹³ Umi Mubarakah, wawancara 3 Maret 2023

Mitra Usaha IB belum berjalan sesuai peraturan dan prinsip syariah yang telah ditetapkan Islam. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sebagai objek skripsi dengan judul, **“IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO.”**

B. BATASAN MASALAH

Penelitian ini difokuskan pada implementasi akad murabahah yang dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera dalam pembiayaan akad murabahah. Hal ini dilakukan agar pembahasannya tidak terlalu luas kepada aspek-aspek yang jauh dari relevansi sehingga penelitian itu bisa lebih fokus untuk dilakukan sesuai data yang ada di lapangan. Penulis memfokuskan terhadap sejauh mana penyelesaian terhadap pembiayaan tersebut diterapkan dengan baik.

C. RUMUSAN MASALAH

Meninjau dari latar belakang masalah tersebut, penulis membagi perumusan masalah menjadi 3 bagian, yaitu :

1. Bagaimana Mekanisme Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB ?
2. Bagaimana Kendala Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB ?
3. Apa Dampak Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB ?

D. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Mekanisme Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Kendala Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.
3. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Dampak Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.

E. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai manfaat bagi pihak-pihak terkait, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai manfaat untuk menambah pengetahuan dan pengembangan ilmu pengetahuan. Selain itu, penelitian ini juga bisa digunakan untuk menambah bahan kajian khususnya implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi atau rujukan dan tambahan informasi untuk penelitian yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis adalah manfaat penelitian bagi suatu program yang telah dijalankan yang diharapkan dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.

a. Bagi PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

Penelitian diharapkan ini dapat memberikan referensi dalam menetapkan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB. Sehingga perbankan dapat menerapkan akad murabahah dengan sungguh-sungguh dalam melakukan pembiayaan Mitra Usaha IB. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran dan informasi upaya mengenalkan perbankan syariah kepada masyarakat dan mendukung pengembangan ekonomi syariah salah satunya melalui lembaga keuangan syariah yaitu perbankan syariah.

b. Bagi Penulis

Penulis dapat menambah pengetahuan mengenai bagaimana implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di bank dan mengetahui kendala serta dampak penerapan akad murabahah

c. Bagi Pembaca / Nasabah / Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan masyarakat mengenai perbankan syariah. Diharapkan pula dapat menjadi pertimbangan masyarakat setelah mengetahui penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB dalam menggunakan jasa perbankan khususnya perbankan syariah.

F. TELAAH PUSTAKA

Studi penelitian terdahulu dalam penelitian ini berisi tentang lima belas hasil dari penelitian. Penelitian tersebut telah dibuat oleh para peneliti sebelumnya studi penelitian terdahulu pada penelitian ini berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan. Adanya penelitian-penelitian terdahulu dalam penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber inspirasi bagi penelitian yang akan dilakukan, menunjukkan kebaruan penelitian ini dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

Pertama Penelitian Asri Fitri Astusi yang berjudul Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Sukowati Sragen Cabang Boyolali. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan menggunakan data primer berupa wawancara dan juga observasi yang berhubungan dengan penelitian. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa proses kelayakan pembiayaan murabahah di BPRS Sukowati Sragen cabang Boyolali tidak ada unsur riba dan sesuai prinsip pada umumnya yaitu dengan menggunakan prinsip 5C yaitu Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral. BPRS Sukowati Sragen cabang Boyolali akan melakukan pengawasan dan pembinaan bagi nasabah yang telah melakukan pencairan. Adapun pada penelitian Asri Fitri Astusi analisis dilakukan sesuai prinsip pada umumnya menggunakan 5C, dan setelahnya dilakukan pengawasan dan pembinaan dari produk pembiayaan murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Sukowati Sragen Cabang Boyolali. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan collateral nasabah dari produk pembiayaan Mikro

Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Asri Fitri Astusi yang mengkaji tentang analisis kelayakan pembiayaan. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian.¹⁴

Kedua Penelitian Anya Kurniadi Putri yang berjudul Analisis Kelayakan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang BSD City. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah prosedur pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro iB BRISyariah Kantor Cabang BSD City dilakukan dalam beberapa tahap pembiayaan yaitu tahap permohonan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan, tahap pemberian putusan pembiayaan, tahap pencairan/akad pembiayaan dan tahap pemantauan pembiayaan atau monitoring. Sedangkan dalam menganalisis kelayakan pembiayaan PT. Bank BRISyariah melihatnya dari 5 aspek yaitu karakter, modal, kapasitas usaha, kondisi ekonomi dan jaminan/agunan. Pada implementasinya lebih mengedepankan 3 aspek yaitu karakter, kapasitas dan jaminan/agunan. Akan tetapi untuk pembiayaan KUR Mikro iB BRISyariah bank lebih terfokus pada aspek karakter dan kapsitas karena dalam produk ini agunan tidak diwajibkan, boleh saja memberikan agunan tapi tidak terikat dan diperbolehkan meski tidak mengcover seluruh jumlah pembiayaan. Adapun pada penelitian Anya Kurniadi Putri terfokus pada aspek karakter dan kapasitas dari produk

¹⁴ Asri Fitri Astuti, "Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Sukowati Sragen Cabang Boyolali," Tugas Akhir (Salatiga: IAIN Salatiga, 2015), 69.

Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang BSD City. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan capacity nasabah dari produk pembiayaan Mikro Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Anya Kurniadi Putri yang mengkaji tentang analisis kelayakan pembiayaan. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian.¹⁵

Ketiga Penelitian Elfi Rahmayani Siregar yang berjudul Analisis Implementasi 5C pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada BPRS Bandar Lampung). Penelitian ini menggunakan metode wawancara, metode observasi dan metode dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Analisis Implementasi 5C mempunyai peranan sangat penting, karena diterapkannya prinsip 5C diupayakan agar terhindar dari pembiayaan bermasalah atau macet. Character yaitu sifat atau karakter nasabah baik dalam kehidupan pribadi maupun usaha, capacity adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil, capital yaitu diukur dari pendapatan nasabah dalam setiap bulannya baik itu gaji maupun usaha sampingannya, collateral merupakan agunan yang diberikan calon nasabah atas pembiayaan diajukan, Condition of Economy, Condition yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi usaha calon debitur dikemudian hari. Adapun

¹⁵ Anya Kurniadi Putri, "Analisis Kelayakan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang BSD City," Skripsi (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2017), 70.

pada penelitian Elfi Rahmayani Siregar menggunakan semua aspek dalam 5C dari Pembiayaan Murabahah pada BPRS Bandar Lampung. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan capacity nasabah dari produk pembiayaan Mikro Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Elfi Rahmayani Siregar yang mengkaji tentang analisis implementasi 5C. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian.¹⁶

Keempat Penelitian Fauziyatun Nisa yang berjudul Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pembiayaan Mikro di BPRS Harta Insan Karimah Ciledug. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan data primer yang berupa hasil wawancara dan data sekunder berupa sebuah dokumen, serta data tertulis seperti dari buku, majalah, surat kabar, jurnal maupun makalah. Kesimpulan dari penelitian ini bahwa BPRS Harta Insan Karimah Ciledug memiliki prosedur yang mengedepankan kemudahan dalam prosesnya dan memiliki persyaratan yang sederhana terhadap calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan mikro. Kemudian setelah nasabah mengajukan permohonan dalam pembiayaan, maka BPRS Harta Insan Karimah Ciledug akan menganalisis terhadap pembiayaan yang telah diajukan dengan menggunakan penilaian berupa prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition). Adapun pada penelitian Fauziyatun Nisa menggunakan semua aspek dalam 5C dari Pembiayaan Mikro di BPRS

¹⁶ Elfi Rahmayani Siregar, "Analisis Implementasi 5C pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada BPRS Bandar Lampung)," Skripsi (Lampung: IAIN Raden Intan Lampung, 2017), 80.

Harta Insan Karimah Ciledug. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan capacity nasabah dari produk pembiayaan Mikro Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Fauziyatun Nisa yang mengkaji tentang analisis kelayakan nasabah. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian.¹⁷

Kelima Penelitian Asri Fitri Astusi yang berjudul *Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Sukowati Sragen Cabang Boyolali*. Hasil dari penelitian ini yaitu prosedur kelayakan pembiayaan murabahah di BPRS Sukowati Sragen cabang Boyolali bebas dari unsur riba dan sesuai dengan prinsip syariah seperti prinsip 5C yaitu Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral. BPRS Sukowati Sragen cabang Boyolali hendak melakukan pengawasan dan pembinaan bagi nasabah yang telah melakukan pencairan¹⁸

Keenam Penelitian Syam Maulana Idris yang berjudul *Analisis Kelayakan Pembiayaan Mikro pada BPRS Al Salaam (Studi pada BPRS Al Salaam Cabang Cinere)*. Hasil dari penelitian ini adalah BPRS Al Salaam memiliki mekanisme yang mengutamakan kemudahan dan persyaratan yang sederhana untuk memudahkan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Adapun pada penelitian Syam Maulana Idris terfokus pada

¹⁷ Fauziyatun Nisa, "Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pembiayaan Mikro di BPRS Harta Insan Karimah Ciledug," Skripsi (Jakarta: Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2019), 63.

¹⁸ Asri Fitri Astuti, "Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Sukowati Sragen Cabang Boyolali," Tugas Akhir (Salatiga: IAIN Salatiga, 2015), 69.

aspek karakter dan kapasitas dari produk Pembiayaan Mikro pada BPRS Al Salaam. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan capacity nasabah dari produk pembiayaan Mikro Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Syam Maulana Idris yang mengkaji tentang analisis kelayakan nasabah. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian.¹⁹

Ketujuh Penelitian Rachmatullaily dan Nina Ragesta Pramesti yang berjudul Prosedur Kerja Analisa Character dan Capacity dalam Pemberian Pembiayaan pada PT. BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Bogor. Hasil dari penelitian ini adalah dalam prosedur kerja analisa character dalam pembiayaan pada PT. BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Bogor yaitu dengan wawancara langsung, verifikasi, dan memastikan kebenaran data. Sedangkan analisa dalam aspek capacity yaitu dengan wawancara, verifikasi, dan analisa laporan keuangan. Adapun pada penelitian Rachmatullaily dan Nina Ragesta Pramesti memfokuskan pada aspek karakter dan kapasitas dari produk pembiayaan PT. BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Bogor. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan capacity nasabah dari produk pembiayaan Mikro Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Rachmatullaily dan Nina

¹⁹ Syam Maulana Idris, "Analisis Kelayakan Pembiayaan Mikro pada BPRS Al Salaam (Studi pada BPRS Al Salaam Cabang Cinere)," Skripsi (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2014), 45

Ragesta Pramesti yang mengkaji tentang prosedur analisis kerja. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian.²⁰

Kedelapan Penelitian Ayu Puspitaningtyas yang berjudul Analisa Prinsip 5C dan 7P pada Penyaluran Kredit di PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar. Hasil dari penelitian ini adalah proses penilaian kredit yang sudah dijalankan oleh PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar masih perlu berhati-hati. Mengenai kesesuaian analisis 5C dan 7C yang belum diperhatikan dengan baik oleh PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar. Adapun pada penelitian Ayu Puspitaningtyas memfokuskan pada semua aspek 5C dari produk kredit PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar. Sedangkan dalam penelitian ini, terfokus pada character dan capacity nasabah dari produk pembiayaan Mikro Express di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Pada penelitian ini, peneliti berupaya mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ayu Puspitaningtyas yang mengkaji tentang analisis prinsip 5C. Oleh karenanya dalam upaya pengembangannya, peneliti melakukan penggabungan teori dalam melakukan penelitian. Penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian yang sebelumnya karena sebelumnya belum ada yang melakukan penelitian di PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo khususnya terhadap produk pembiayaan Mikro Express. Pada pembiayaan Mikro Express terdapat sesuatu yang lain dari pada yang lain di mana PT. BPRS Mitra Mentari

²⁰ Rachmatullaily dan Nina Ragesta Pramesti, "Prosedur Kerja Analisa Character dan Capacity dalam Pemberian Pembiayaan pada PT. BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Bogor," *Moneter Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 1 (2018), 19.

Sejahtera Ponorogo dalam pembiayaannya memberikan persyaratan tanpa jaminan kepada pedagang pasar. Penelitian ini dilakukan karena terdapat aspek yaitu collateral dalam analisis 5C yang dihilangkan oleh PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo pada produk pembiayaan Mikro Express. Pada pembiayaan Mikro Express, PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo melakukan analisis 4C sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah pasar. Analisis ini memfokuskan pada 2 aspek yaitu aspek character dan capacity, sedangkan aspek capital dan condition of economy sebagai aspek pendukung.²¹

Kesembilan Penelitian yang diteliti oleh Nila Husni Kamalia, dengan judul "Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Dan Mitigasi Risiko Pada Produk Cicil Emas (Studi Bank Syariah Mandiri KC Banyuwangi Rogojampi)", Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember. Hasil penelitian ini adalah penerapan pembiayaan murabahah pada produk cicil emas di Bank Syariah Mandiri KC Banyuwangi Rogojampi telah sesuai dengan teori bahwa produk cicil emas BSM menggunakan pembiayaan murabahah. Yang mana di Bank Syariah Mandiri akan melakukan pembiayaan cicil emas apabila ada nasabah memesan emas. Dalam praktiknya bank membelikan emas ke rekanan kemudian akan dijual kembali kepada nasabah dengan harga jual ditambah margin yang sudah ditentukan. Persamaan penelitian ini sama sama menganalisis penerapan pembiayaan murabahah, menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaanya penulis tidak menganalisis

²¹ Ayu Puspitaningtyas, "Analisa Prinsip 5C dan 7P pada Penyaluran Kredit di PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar," Tugas Akhir (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2012), 47.

mitigasi risiko.²²

Kesepuluh Pertama, Penelitian yang dilakukan oleh Teguh Nuhdikha Rysad dengan judul “Mekanisme pembiayaan cicil emas (Pawning) PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jambi Jl. Gatot Subroto No. 29 a Sungai Asam”. Laporan magang, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi. Hasil penelitian ini adalah jika mekanisme pembiayaan cicilan emas (pawning) menggunakan pembiayaan yang digunakan dalam produk BSM Cicil Emas adalah pembiayaan murabahah (jual beli) dimana bank sebagai pihak penjual yang menalangi pembelian emas terlebih dahulu dan nasabah sebagai pembeli membayar dengan cara menyicil selama kurun waktu 2-5 tahun dengan ketentuan margin yang sudah disepakati bersama. BSM dalam hal ini berpedoman kepada fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Adapun pengikatan agunan atau emas menggunakan pembiayaan rahn (gadai) dimana bank menanggihkan emas selama kurun waktu yang telah disepakati sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 26/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn. Persamaan dari penelitian ini sama sama menganalisis mekanisme pembiayaan produk cicil emas, sedangkan perbedaanya penulis menganalisis pembiayaan murabahah untuk meningkatkan Profitabilitas bank.²³

Kesebelas Penelitian yang diteliti oleh Nova Roiyani, dengan judul “Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Cicil Emas

²² Nila Husni Kamalia, ”Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Dan Mitigasi Risiko Pada Produk Cicil Emas (Studi Bank Syariah Mandiri KC Banyuwangi Rogojampi)”, Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2021.

²³ Teguh Nuhdikha Rysad, “Mekanisme pembiayaan cicil emas (Pawning) PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jambi Jl. Gatot Subroto No. 29 a Sungai Asam”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2019.

BSM Ib Di Bank Syariah Mandiri KC Majenang Cilacap”, Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa implementasi pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan cicil emas BSM iB di Bank Syariah Mandiri KC Majenang Cilacap yaitu bank selaku penjual membeli emas kepada supplier. Setelah emas tersebut dimiliki oleh bank, emas tersebut akan dijual kepada nasabah dengan harga penjualan yang sudah termasuk keuntungan (*margin*) yang berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Persamaan dari penelitian ini adalah sama sama menganalisis pembiayaan murabahah pada produk cicil emas. perbedaannya peneliti ini menggunakan jenis jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau (*field research*) yaitu penelitian yang menyangkut pengolahan data atau permasalahan dalam lapangan atau sebenarnya. Sedangkan penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif.²⁴

Kedua belas Penelitian yang diteliti oleh Rika Septi Mega safira, dengan judul “Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Cicil Emas Di BSI KCP Selatpanjang”, Laporan Akhir, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan pembiayaan murabahah yang dilakukan PT. Bank Syariah Indonesia KCP Selatpanjang pada Produk Cicil Emas sudah terlaksana dan pembiayaan pada murabahah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Pelaksanaan dalam mengajukan Pembiayaan Murabahah Pada

²⁴ Nova Roiyani, “Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Cicil Emas BSM Ib Di Bank Syariah Mandiri KC Majenang Cilacap”, Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2018.

produk Cicil Emas yaitu : menjelaskan berbagai syarat dan fitur yang digunakan dalam produk cicil emas pada BSI KCP Selatpanjang seperti : Persyaratan para calon nasabah, para tim pemasaran dalam produk Cicil Emas juga akan menyampaikan ketersediaan dan harga emas dengan pilihan jangka waktu yang ditentukan. Persamaan dari penelitian ini adalah sama sama menanalisis pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk cicil emas. Perbedaannya adalah penulis meneliti pada produk cicil emas untuk meningkatkan profitabilitas.²⁵

Ketiga belas Penelitian yang diteliti oleh Eva Fauziah, dengan judul “Analisis Mekanisme Dan Penerapan Pembiayaan Pada Produk Cicil Emas Terhadap Minat Nasabah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Unit 2 Tulang Bawang)”, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Hasil penelitian ini adalah strategi promosi yang tidak efektif dan efisien sehingga semua masalah yang di timbulkan berdampak pada kepuasan dan minat nasabah terhadap produk cicil emas di Bank Syariah Mandiri KCP Unit 2 Tulang Bawang. Dalam syarat-syarat dan ketentuan mekanisme dan penerapan pembiayaan produk cicil emas terbilang tidak memberatkan nasabah seperti: Biaya-Biaya Administrasi (Biaya Admin Pencairan, Biaya Materai, Biaya Asuransi Jiwa, Biaya Ongkos Kirim). Persamaan dari penelitian ini adalah sama sama menanalisis pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk cicil emas. Sedangkan perbedaannya peneliti ini

²⁵ Rika Septi Mega safira, “Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Cicil Emas Di BSI KCP Selatpanjang”, Skripsi, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2022.

menggunakan jenis jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau (*field research*) yaitu penelitian yang menyangkut pengolahan data atau permasalahan dalam lapangan atau sebenarnya. Sedangkan penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif.²⁶

Keempat belas Penelitian yang diteliti oleh Aulia Rahmawati, dengan judul "Sistem Dan Prosedur Cicil Emas Pada PT. Bank Syariah Mandiri Tbk. Cabang Bogor", Tugas akhir, Program Vokasional Program Studi Perbankan & Keuangan Diploma Tiga Institut Bisnis Dan Informatika Kesatuan. Hasil penelitian ini adalah Cicil Emas adalah fasilitas Investasi yang di sediakan oleh mandiri syariah untuk membantu nasabah untuk membiayai pembelian atau kepemilikan emas berupa logam mulia dengan cara di cicil atau diangsur. Persamaan dari penelitian ini adalah menganalisis prosedur cicil emas, sedangkan perbedaanya adalah penulis menganalisis pembiayaan murabahah dan meningkatkan profitabilitas bank.²⁷

Kelima belas, Penelitian yang diteliti oleh Riki Erpendi, dengan judul "Implementasi Strategi Digital Marketing Dalam Upaya Meningkatkan Pangsa Pasar Produk Gadai Emas Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Jombang, Ploso". Hasil penelitian ini mengatakan bahwa digital marketing yang digunakan dirasa belum maksimal akibat adanya kendalakendala yang dihadapi. Selain itu proses pengalihan sistem menjadi

²⁶ Eva Fauziyah, "Analisis Mekanisme Dan Penerapan Pembiayaan Pada Produk Cicil Emas Terhadap Minat Nasabah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Unit 2 Tulang Bawang)", Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019

²⁷ Aulia Rahmawati, "Sistem Dan Prosedur Cicil Emas Pada PT. Bank Syariah Mandiri Tbk. Cabang Bogor", Tugas akhir, Program Vokasional Program Studi Perbankan & Keuangan Diploma Tiga Institut Bisnis Dan Informatika Kesatuan, 2020.

tantangan terbaru khususnya di era digitalisasi saat ini. Persamaan dari penelitian ini adalah Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif dengan melakukan wawancara, observasi, kepustakaan dan dokumentasi. Sedangkan perbedaan adalah tujuan utama dari penelitian tersebut adalah untuk menganalisis digital marketing pemasaran produk gadai emas, sedangkan penulis menganalisis penerapan pembiayaan murabahah pada produk cicil emas.²⁸

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini dilakukan secara langsung di lapangan atau di tempat penelitian bertemu secara langsung dengan responden maka termasuk *field research*.²⁹ Penelitian yang bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan sesuatu unit sosial, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat.³⁰ Mengingat jenis penelitian ini adalah penelitian kasus dan penelitian lapangan, maka dalam pengumpulan data peneliti menggali data-data yang bersumber dari studi kasus dan lapangan, yakni data yang berhubungan dengan analisis pembiayaan Mitra Usaba IB yang mencakup informasi mengenai mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaba IB, kendala serta dampak dari akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaba IB.

²⁸ Riki Erpendi, "Implementasi Strategi Digital Marketing Dalam Upaya Meningkatkan Pangsa Pasar Produk Gadai Emas Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Jombang, Ploso" Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo, 2022.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 207.

³⁰ Cholid Narbuko and Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), 46

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif di mana data disajikan dalam bentuk kata-kata peneliti atau gambar-gambar. Peneliti menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif karena dalam penelitian ini mengkaji mengenai mekanisme pembiayaan Mitra Usaha IB yang dilakukan oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, meliputi kendala dan dampak pembiayaan Mitra Usaha IB.

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dalam penelitian ini merupakan unsur utama dan di anggap penting karena seperti yang diungkapkan Sugiyono yaitu penelitian kualitatif instrumennya adalah orang atau human instrument, yaitu peneliti itu sendiri. Sehingga dalam hal ini peneliti bertindak sebagai instrument kunci dan sekaligus pengumpul data. Sebagai instrument kunci atau kunci utama, kehadiran dan keterlibatan peneliti dalam penelitian merupakan suatu keharusan agar dapat memperoleh data yang maksimal.³¹

Pada dasarnya, kehadiran peneliti menjadi faktor penting dalam seluruh rangkaian kegiatan penelitian karena hasil pengolahan data keseluruhan ini tergantung pada peneliti. Dalam pelaksanaannya, peneliti akan hadir di lapangan sejak diizinkan melakukan penelitian, yaitu dengan cara mendatangi lokasi penelitian yang dimana berlokasi pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sesuai dengan waktu yang ditentukan.

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Yogyakarta: CV. Alfabeta, 2013), 17.

3. Lokasi/Tempat Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Kantor pusat berada di Jalan Sultan Agung No. 47, Kelurahan Bangunsari, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo.

4. Data dan Sumber Data

Data utama dalam penelitian kualitatif berupa kata kata dan tindakan. Data primer yang diperoleh dari penelitian ini akan berupa informasi dari narasumber mengenai mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan mitra usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Selain itu data yang diperoleh berupa informasi mengenai kendala akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo serta dampak dari penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB dirasakan nasabah.

Data sekunder dalam penelitian ini penulis memperoleh data mengenai PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo diantaranya produk-produk pembiayaan dan persyaratannya, sejarah berdiri, visi dan misi serta tujuan, struktur organisasi, dan juga formulir pembiayaan Mitra Usaha IB

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder.³² Sumber data dalam penelitian ini berupa hasil wawancara dan keterangan dari 3 pegawai diantaranya Anggota AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB PT BPRS Mitra Mentari

³² Lexy J. Meleong, *Metodepenelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1996),28.

Sejahtera Ponorogo yang telah menerapkan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB maupun yang belum menerapkan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB. Sumber data yang akurat menjadi salah satu evaluasi penting dari penelitian ini. Sedangkan sumber data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh melalui Staf Operasional dan Security, antara lain laporan tahunan, catatan lapangan, dan rekaman hasil wawancara. studi kepustakaan, literatur, undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan analisis pembiayaan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data maka dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan observasi (pengamatan), wawancara (interview), dan dokumentasi. Sebab, dalam penelitian kualitatif berupaya mengungkapkan kondisi yang diteliti, menjelaskan momen dan nilai-nilai rutinitas serta problematika individu yang terlibat di dalam penelitian.³³ Penelitian ini berusaha memperjelas kondisi yang sedang diteliti, kebiasaan, dan permasalahan seseorang yang terlibat dalam penelitian.³⁴ Teknik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Observasi

Penelitian dimulai dengan mencatat, menganalisis dan selanjutnya membuat kesimpulan tentang pelaksanaan dan hasil program yang dilihat dari ada atau tidaknya perkembangan usaha

³³ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), 401.

³⁴ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktek* (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 141.

yang dimiliki warga belajar. Penelitian ini menggunakan teknik observasi nonpartisipan, karena peneliti tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Dalam penelitian ini observasi dilakukan untuk melihat dan mengamati keadaan objek penelitian yaitu keadaan lingkungan keluarga dalam hal menanamkan kedisiplinan anak di masyarakat. Data observasi yang berupa deksriptif yang faktual, cermat, dan terperinci mengenai keadaan lapangan, kegiatan manusia dan situasi sosial, serta dimana kegiatan-kegiatan itu terjadi

Observasi dalam penelitian ini menyajikan gambaran riil suatu peristiwa atau kejadian mengenai pengalaman nasabah dan pengetahuan nasabah untuk menjawab pertanyaan peneliti, untuk membantu mendefinisikan tanggapan nasabah, dan untuk evaluasi yaitu melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu seperti melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut. Hasil observasi dalam penelitian ini akan berupa dokumentasi kegiatan pegawai dan nasabah dalam menerapkan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB

b. Wawancara

Wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara terstruktur, dimana wawancara dilakukan secara sistematis dengan mengacu pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.

Wawancara adalah pertemuan antara dua orang yang bertukar informasi tentang ide-ide melalui tanya jawab.³⁵

Wawancara dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara peneliti menanyakan kepada narasumber atau sumber data melalui pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya dan pertanyaan yang akan berkembang pada saat melakukan wawancara kepada pegawai dan nasabah PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Dengan jumlah pegawai 3 pegawai diantaranya Anggota AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB.

Informan dalam penelitian ini yaitu Ibu Umi Mubarakah selaku anggota AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB, Bapak Agus selaku AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB dan SDM, dan Bapak Edwin selaku staf pemasaran dari PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.

c. Dokumentasi

Pada penelitian ini, dokumentasi yang dilakukan penulis dilakukan melalui pengumpulan dokumen-dokumen pendukung yang berasal dari PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Adapun dokumen tersebut berupa formulir pembiayaan Mitra Usaha IB, file laporan tahunan, serta foto.

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), 465.

6. Teknik Pengolahan Data

Setelah mendapatkan data untuk menganalisisnya dilakukan beberapa langkah yaitu

a. Pengumpulan data

Kegiatan utama pada setiap penelitian adalah mengumpulkan data. Dalam penelitian kualitatif pengumpulan data dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi atau gabungan ketiganya (triangulasi). Pengumpulan data dilakukan sehari-hari, mungkin berbulan-bulan, sehingga data yang diperoleh akan banyak. Pada tahap awal peneliti melakukan penjelajahan secara umum terhadap situasi atau objek yang diteliti, semua yang dilihat dan didengar direkam semua. Dengan demikian peneliti akan memperoleh data yang sangat banyak dan sangat bervariasi.³⁶

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya oleh peneliti, dalam penelitian ini proses pengumpulan data teknik yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Selain itu dalam prosesnya peneliti menggunakan alat bantu berupa handphone dan juga formulir pengajuan pembiayaan yang dapat membantu kelancaran proses pengumpulan data.

b. *Data reduction* (reduksi data)

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, dan fokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan

³⁶ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, 134

gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencari bila diperlukan.

c. *Data display* (penyajian data)

Setelah mereduksi data maka langkah selanjutnya adalah mendisplay data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dengan bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah data teks yang bersifat naratif. Dengan mendeskripsikan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Pada penelitian ini akan menyajikan data dengan teks naratif atau cerita mengenai penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.

d. *Conclusion drawing/verification*

Langkah ketiga yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.

7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam penelitian kualitatif digunakan untuk mengetahui tingkat kepercayaan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti.

Dalam penelitian ini menggunakan pengujian validitas dan reabilitas data menggunakan metode kredibilitas (*credibility*). Uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian ini dilakukan dengan metode triangulasi. Triangulasi tersebut yaitu triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang telah dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan dengan sumber. Triangulasi teknik dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Data dilakukan dengan cara wawancara, lalu dicek dengan observasi dan dokumentasi untuk memastikan data mana yang dianggap benar, atau mungkin semua benar karena sudut pandangnya berbeda-beda.

8. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan dalam unit-unit, melakukan sintesis, menyusun ke dalam

pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Penelitian ini menggunakan metode induktif. Penalaran induktif merupakan penalaran yang berdasarkan pada sejumlah kasus atau contoh-contoh yang diamati.³⁷ Sehingga dalam penelitian ini, peneliti akan memaparkan data terlebih dahulu kemudian memaparkan teori dan melakukan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian melalui wawancara mengenai implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.

H. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan bertujuan agar skripsi sesuai dengan bidang yang dikaji serta memudahkan pembahasan. Dalam penulisan skripsi ini terbagi menjadi lima bab yang akan dibagi lagi menjadi sub bab yang saling berkaitan satu sama lain. Berikut sistematika penulisan dalam penelitian ini:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi gambaran umum mengenai pola pemikiran bagi keseluruhan isi skripsi yang mana meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, studi penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Metode penelitian sendiri terdiri atas pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, dan

³⁷ Bentang Indra Yurdiana and Wahyu Hidayat, "Analisis Kemampuan Penalaran Matematis Siswa SMA Pada Materi Limit Fungsi," *Jurnal Pembelajaran Matematika Inovatif* 1 No.3 (2018), 410.

Teknik pengecekan keabsahan data. Bab ini berfungsi sebagai gambaran umum untuk memberi gambaran umum mengenai pola pemikiran keseluruhan skripsi.

BAB II PEMBIAYAAN, AKAD MURABAHAH, IMPLEMENTASI AKAD

Pada bab ini berisi tentang landasan teori yang digunakan peneliti sebagai acuan atau pondasi untuk melandaskan dan menyesuaikan antartara masalah dan teori yang diambil. Isi dari bab ini adalah teori mekanisme pembiayaan murabahah yang dapat dijadikan pedoman untuk pembahasan di bab-bab lainnya jadi bisa dijadikan sebagai alat bantu dalam penelitian. Teori di ambil dari pembiayaan, akad murabahah, penerapan pembiayaan murabahah sesuai rukun dan syarat murabahah.

BAB III IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO

Bab ini berisi mengenai data-data yang diperoleh di lapangan selama melakukan penelitian. Data yang dikumpulkan berupa data inti sesuai dengan rumusan masalah dan data pendukung lainnya sebagai pengantar. Pada bab ini akan disajikan data meliputi gambaran umum mengenai PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, struktur organisasi, visi misi, produk-produk PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB yang telah dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, kendala akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, dan dampak dari

penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.

BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO.

Bab ini merupakan penafsiran data menggunakan teori agar dapat dipahami dengan mudah dalam rangka menjawab pertanyaan pada rumusan masalah. Peneliti menumpulkan serta menyelidiki data maupun informasi yang didapat penulis yang telah diperoleh selama penelitian. Analisis pada penelitian ini yaitu mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB yang telah dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, kendala akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, dan dampak dari penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

BAB V PENUTUP

Bagian ini berisi kesimpulan dan saran. Pada kesimpulan menyajikan secara ringkas hasil penelitian berdasarkan rumusan masalah yang ada. Kesimpulan memaparkan hasil analisis data yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Saran dirumuskan berdasarkan hasil penelitian, berisi uraian mengenai langkah-langkah apa yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan.

Dan untuk bagian terakhir terdapat daftar pustaka, kemudian lampiran, serta daftar riwayat hidup. Dalam lampiran disini terdapat beberapa data, yaitu transkrip wawancara, observasi, dan dokumentasi.



BAB II

PEMBIAYAAN, AKAD MURABAHAH, IMPLEMENTASI AKAD

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹

Definisi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewamenyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qard; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa;

¹ Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, ayat 1 pasal 12. dalam Kasmir, Dasar-dasar Perbankan (Jakarta: Raja Grafindo persada,2012), h.331

Supaya dapat memaksimalkan pengelolaan dana, maka manajemen Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) harus memperhatikan tiga aspek penting dalam pembiayaan, yaitu:

- a. Aman, yakni keyakinan bahwa dana yang telah dilempar dapat ditarik kembali sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Untuk menciptakan kondisi tersebut sebelum dilakukan pencairan pembiayaan, koperasi terlebih dahulu harus melakukan survey usaha untuk memastikan bahwa usaha yang dilakukan layak.
- b. Lancar, yakni keyakinan bahwa dana koperasi dapat berputar dengan lancar dan cepat. Semakin cepat dan lancar perputaran dananya maka pengembangan koperasi akan semakin baik.
- c. Menguntungkan, yakni perhitungan dan proyeksi yang tepat untuk memastikan bahwa dana yang dilempar akan menghasilkan pendapatan semakin tepat dengan memproyeksi usaha kemungkinan gagal dapat diminimalisir¹

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil.²

¹ Muhammad Nizar, "Implementasi Pembiayaan Murabahah dalam Meningkatkan Profitabilitas", An-Nisbah Jurnal Ekonomi, Volume 02, Nomor 01, (2015), 12.

²Undang-Undang Perbankan Syariah, Nomor 21 Tahun 2008, ayat 25 pasal 1.

Menurut Antonio, pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.³ Antonio menambahkan berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua. Pertama pembiayaan produktif, pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi. Kedua pembiayaan konsumtif, pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁴

Menurut Kasmir pembiayaan berarti penyediaan uang atau tagihan yang didasari dengan perjanjian. Berdasarkan hal tersebut maka pihak yang dibiayai wajib mengembalikan uang atau tagihan pada jangka waktu yang ditetapkan dengan imbalan bagi hasil.⁵

a. Jenis Pembiayaan

Dalam menyalurkan dana, bank syariah dapat memberikan berbagai bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mempunyai 5 bentuk utama, diantaranya sebagai berikut: pembiayaan mudharabah, pembiayaan musyarakah, pembiayaan murabahah, salam, dan ijarah.

³ Muhammad Sayfi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 160

⁴Ibid., 161.

⁵ Kasmir, dasar-dasar Perbankan (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004) h.201

b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibagi menjadi dua, yakni tujuan pembiayaan yang bersifat makro dan mikro.⁶ Tujuan pembiayaan yang bersifat makro meliputi peningkatan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, meningkatkan produktivitas, membuka lapangan kerja baru, serta terjadinya distribusi. Sedangkan secara mikro tujuan tersebut meliputi, upaya memaksimalkan laba, upaya meminimalkan risiko, pendayagunaan sumber ekonomi, serta penyaluran kelebihan dana.

Sehubungan dengan aktivitas bank syariah, maka pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Oleh karena itu, tujuan pembiayaan bank syariah adalah untuk memenuhi kepentingan stakeholder, yaitu pemilik, pegawai, dan masyarakat. Para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut. Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya. Serta masyarakat yang terdiri dari:

- a) Pemilik dana, sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.
- b) Debitur yang bersangkutan, para debitur dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif)

⁶Muhammad, Manajemen Bank Syari'ah (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011), 17.

- c) Masyarakat umum atau konsumen, mereka memperoleh barangbarang yang dibutuhkan.
- d) Pemerintah, akibat penyediaan pembiayaan pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).
- e) Bank, bagi bank yang bersangkutan hasil dari penyaluran pembiayaan diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.⁷
- e) Pegawai Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelola.
- f) Bank atau koperasi Bagi bank atau koperasi yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.
- g) Pemilik Dari sumber pendapatan, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

Tujuan pembiayaan yang lain terdiri dari dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan yaitu sebagai berikut:

⁷ Ibid., 18.

- a) Profitability yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari hasil usaha yang dikelola bersama nasabah.
 - b) Safety yakni keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan profitability dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.
- c. Fungsi Pembiayaan

Berdasarkan tujuan di atas, menurut Muhammad dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Bank Syariah” terdapat beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk masyarakat, yaitu pertama, meningkatkan daya guna uang. Orang-orang yang menabung di bank dapat menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu akan ditingkatkan kegiatannya oleh bank untuk suatu usaha peningkatan produktif.⁸ Pengusaha-pengusaha menggunakan pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk memperluas usahanya baik itu dengan meningkatkan produksi, pembelian alat baru atau pun untuk memulai usahanya dari nol. Dengan demikian, dana yang tersimpan di bank (tabungan, giro dan deposito nasabah) tidak idle (diam), tapi disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat bagi bank dan

⁸ Ibid.

masyarakat. Hal tersebut sejalan dengan tujuan bank syariah sebagai penggerak ekonomi umat dan mengentaskan kemiskinan.⁹

Kedua, meningkatkan peredaran uang. Uang yang disalurkan atau diberikan akan beredar dari wilayah satu ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang apabila ia memperoleh pembiayaan maka daerah tersebut memperoleh tambahan uang yang beredar di daerahnya. Ketiga, menimbulkan kegairahan berwirausaha. Setiap manusia adalah makhluk yang melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Keempat, stabilitas ekonomi, Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya di arahkan pada usaha-usaha di antaranya pengembangan inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, pemenuhan kebutuhankebutuhan pokok rakyat. serta sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya.¹⁰ Keadaan ekonomi yang kurang sehat dapat diatasi dengan langkah-langkah stabilisasi yang pada dasarnya diarahkan pada usahausaha untuk pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabiltasi prasarana, dan pemenuhan kebutuhan-

⁹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 682.

¹⁰ *Ibid.*, 19-21.

kebutuhan pokok rakyat.¹¹ Kelima, Meningkatkan daya guna barang seperti Produsen dengan bentuk pembiayaan bank atau koperasi dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari sesuatu tempat yang kegunaanya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Keenam, Sebagai alat hubungan ekonomi internasional Bank atau koperasi sebagai lembaga kredit atau pembiaya tidak saja bergerak di dalam negeri tetapi juga diluar negeri.

d. Unsur-unsur Pembiayaan

Terdapat tujuh unsur dalam pembiayaan diantaranya adalah:¹²

- 1) Bank syariah, merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.
- 2) Mitra usaha atau partner, merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.
- 3) Kepercayaan (trust), bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.
- 4) Akad, merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.

¹¹ Muhammad, Manajemen Bank Syari'ah), 17

¹² Ismail, Perbankan Syariah (Jakarta: kencana Prenada Media Group, 2011), 107-108.

- 5) Risiko, setiap dana yang disalurkan atau diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.
 - 6) Jangka waktu, merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
 - 7) Balas jasa, sebagai balas atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.
 - 8) Prestasi, yaitu obyek pembiayaan yang tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun dalam ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi pembiayaan yang menyangkut uang sering disampaikan dalam praktek pembiayaan.
- e. Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan.¹³ Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*. Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang

¹³ Ismail, Perbankan Syariah, 140.

tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN yaitu pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariat Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan murabahah.¹⁴ Adapun prinsip penilaian pembiayaan 5C sebagai berikut:

1) *Character* (Karakter)

Salah satu hal terpenting yang harus diketahui bank dalam menyalurkan dananya adalah karakter calon nasabah tersebut, karena *character* menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajibannya membayar pinjaman sampai dengan lunas.¹⁵

Alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah dapat ditempuh upaya sebagai berikut:¹⁶ meneliti riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya, melakukan bank to bank information, mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon debitur berada, mencari informasi apakah calon debitur suka berjudi, serta mencari informasi apakah calon debitur memiliki hobi berfoya-foya.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ismail. Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 112.

¹⁶ Veithzal Riivai, Commercial Bank Managemen dari teori ke praktek (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 217.

2) *Capacity* (Kapasitas)

Capacity ditujukan untuk mengukur kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon debitur tersebut. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pengembalian pembiayaan yang diberikan oleh bank. Pengukuran *capacity* nasabah dapat diketahui melalui:¹⁷

- a) Melihat laporan keuangan. Pada laporan keuangan calon nasabah maka akan diketahui sumber dananya, melalui laporan keuangan arus kas.
- b) Memeriksa slip gaji dan rekening tabungan. Data keuangan digunakan oleh bank sebagai asumsi dasar tentang kondisi keuangan calon nasabah setelah mendapat pembiayaan dari bank syariah
- c) Survei lokasi usaha calon nasabah diperlukan untuk mengetahui usaha calon nasabah dengan melakukan pengamatan secara langsung.

3) *Capital* (Modal)

Capital atau modal yang disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang mendalam. Modal merupakan jumlah dana yang dimiliki oleh calon debitur atau berapa banyak dana yang akan diikutsertakan dalam proyek yang akan dibiayai oleh

¹⁷ Ismail, Perbankan Syariah, 107-108.

calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon debitur akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan pembiayaan.

Cara yang ditempuh oleh bank untuk mengetahui *capital* dapat diketahui sebagai berikut:¹⁸

- a) Laporan keuangan calon nasabah. Apabila calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*. Analisis rasio keuangan dapat dilakukan oleh bank untuk dapat mengetahui modal perusahaan.
- b) Uang muka. Uang muka dalam hal ini adalah uang yang dibayarkan dalam memperoleh pembiayaan. Apabila calon nasabah adalah perorangan dan tujuan penggunaannya jelas, misal pembiayaan guna pembelian rumah, maka analisis *capital* dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang dibayarkan calon nasabah kepada pengembang atau uang muka yang telah disiapkan. Semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan akan disalurkan kemungkinan lancar.

4) *Collateral* (Jaminan)

Collateral merupakan jaminan atau agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Agunan

¹⁸ Ibid.

merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila debitur tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam pembiayaan bermasalah, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua.¹⁹

Bank tidak boleh memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Bank perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank dapat meyakini bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan.

Secara terperinci pertimbangan atas *collateral* dikenal dengan MATS, yaitu:²⁰

- a) *Marketability*. Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.
- b) *Ascertainability of value*. Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.
- c) *Stability of value*. Agunan yang diserahkan ke bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa meng-cover kewajiban debitur.

¹⁹ Ibid., 109.

²⁰ Ibid., 124

d) *Transferability*. Agunan yang diserahkan ke bank mudah dipindahtangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain.

5) *Condition of economy*

Condition of economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian, yaitu bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon debitur dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon debitur di masa yang akan datang. Guna mengetahui kondisi perekonomian perlu diadakan penilaian mengenai beberapa hal, diantaranya:²¹

- a) Keadaan konjungtur, yaitu perkembangan yang terus menerus kemudian diikuti oleh kemerosotan harga dan kegiatan-kegiatan lain.
- b) Peraturan-peraturan pemerintah, yaitu terkait dengan kebijakan-kebijakan yang sedang berlaku.
- c) Situasi, politik, dan perekonomian dunia.
- d) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran terkait dengan kebutuhan, daya beli masyarakat, perubahan mode, dan lainlain.

f. *Prosedur Analisis Pembiayaan*

Menurut Kasmir dalam memberikan pembiayaan, suatu bank berusaha untuk memperkecil resiko melalui pengelolaan pembiayaan,

²¹ Veithzal Riivai, *Commercial Bank Managemen dari teori ke praktek*, 219.

suatu bank dalam pengelolaan pembiayaan melakukan proses sebagai berikut.²²

- 1) Pengajuan proposal. Pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal dan dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi antara lain sebagai berikut:
 - a) Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.
 - b) Maksud dan tujuan apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
 - c) Besarnya kredit dan jangka waktu kredit.
 - d) Jaminan kredit, hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak.
- 2) Penyelidikan berkas pinjaman. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya.

²² Kasmir, Manajemen Perbankan (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), 92.

- 3) Penilaian kelayakan pembiayaan/analisis pembiayaan. Langkah ini untuk menilai nasabah dari berbagai aspek untuk menjadi bahan pertimbangan bagi bank apakah nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan. Prinsip yang digunakan oleh bank dapat berupa 5C maupun 7P. Untuk kredit yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan yaitu penilaian pada beberapa aspek, yaitu aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis/operasi, aspek manajemen, aspek ekonomi sosial dan aspek AMDAL.
- 4) Wawancara pertama, wawancara awal merupakan penyidikan kepada calon nasabah yang berfungsi meyakinkan bank bahwa berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap sesuai persyaratan bank.
- 5) On the spot (peninjauan ke lokasi). Tahap ini berupa kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang dijadikan usaha atau jaminan selanjutnya dicocokkan dengan hasil wawancara.
- 6) Wawancara kedua merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika terdapat kekurangan-kekurangan setelah dilakukan on the spot dilapangan.²³
- 7) Keputusan pemberian pinjaman. Keputusan ini berupa apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak. Apabila pengajuan pembiayaan diterima, maka proses selanjutnya penandatanganan akad kredit, jumlah uang yang diterima, jangka waktu pembiayaan,

²³ Ibid., 100.

biaya-biaya yang harus dibiayai. Jika permohonan pembiayaan ditolak maka pihak bank akan melakukan pemberitahuan kepada calon nasabah dan dikirim surat penolakan.

- 8) Penandatanganan akad kredit atau perjanjian lainnya, sebelum dana dicairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan. Penandatanganan dilakukan antara bank dengan debitur secara langsung serta melalui notaris.
- 9) Realisasi pembiayaan, akan diberikan setelah penandatanganan akad dan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan jika nasabah tidak memiliki tabungan di bank

B. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Menurut Adiwarman A. Karmin Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract* yakni memberikan kesepakatan pembiayaan diawal baik dari segi waktu, *cash flow*nya bisa diprediksi dengan relatif pasti, karna sudah disepakati oleh kedua belah pihak.²⁴

Menurut Antonio, Murabahah adalah suatu pembiayaan dengan akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang

²⁴ Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima* (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2016),

disepakati, dimana penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²⁵

Murabahah secara etimologi berasal dari kata keuntungan (*ribhun*). Sedangkan secara terminologi, istilah murabahah didefinisikan sebagai prinsip jual beli dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati²⁶

Dalam menjual barang harus menunjukkan harga pokok sesuai dengan harga aslinya, kemudian menentukan seberapa besar keuntungan yang akan didapatkan. Untuk mengetahui seberapa besar harga pokok dan keuntungan dinyatakan dalam bentuk nominal atau presentase agar memudahkan dalam jual beli.

Ketika melakukan jual beli hal yang harus diperhatikan adalah bersikap jujur dan tidak merugikan antar sesama. Semua itu bertujuan untuk menjaga kemaslahatan umat agar menumbuhkan sikap tolong menolong antar sesama, seperti yang tertuang dalam fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga

²⁵ Antonio Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: dari Theory Ke Praktik*. (Jakarta: Pt Raja Grafindo,2008)

²⁶ Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 122

belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁷

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli yang menyatakan harga pokok perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad murabahah memiliki beberapa hal pokok yang diantaranya:²⁸

- a. Pembelian barang dengan pembayarannya yang ditangguhkan.
- b. Harga yang dibeli menggunakan harga asal.
- c. Terdapat tambahan keuntungan dari harga asal yang telah disepakati.
- d. Terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak.
- e. Penjual harus menyebutkan harga kepada pembeli (harga produk).

Hal yang menjadi pokok diatas merupakan harga mati yang tidak ditawar keberadaannya. Jika tidak adanya hal pokok diatas, maka akad yang digunakan tidak sah, karena pembeli harus mengetahui keadaan barang yang dibeli, harga pokok pembelian/asal pembelian, dan semua harus transparan, tanpa ada yang ditutup-tutupi antara penjual dan pembeli. Apabila semua tidak ada yang ditutupi maka tidak ada lagi yang dirugikan satu sama lain.

²⁷ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Keuangan Syariah*, (Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama, 2010), 140

²⁸ Farisa Rahmilatushifa, *Analisis Penerapan Produk Pembiayaan Karyawan Dengan Akad Murabahah di KJKS Binama Semarang*, (Semarang: Walisongo. 2015) 12.

Objek pembiayaan murabahah maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar syariah, seperti:

- a. Riba, penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*riba fadhl*) atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*riba nasi'ah*)
- b. *Maysir*, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain.
- c. *Gharar*, transaksi dengan menggunakan objek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.
- d. Haram, baik obyek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah
- e. Zalim, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak.
- f. *Risywah* (suap), pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu

Adapun cara pembayaran dalam murabahah yang sesuai dengan SOP OJK, Jika rukun dan syarat yang telah terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran berdasarkan jenis-jenis jual beli murabahah sebagai berikut:

- a. Murabahah dengan tunai, yaitu jual beli barang dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli
- b. Murabahah dengan cicilan (*bitsaman ajil*), yaitu jual beli barang dimana harga jual dicantumkan dalam akad jual beli.

2. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun dari akad Murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu :²⁹

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang. Pelaku cukup tau hukum dan sudah baligh (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizinnya walinya.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga), harus memahami:
 - 1) Barang yang diperjual belikan adalah barang halal, maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat/ melanggar larangan Allah.
 - 2) Barang yang diperjual belikan harus dapat diambil mamfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjual belikan, misalnya jual beli barang kadaluarsa.

²⁹ Sri Nurhayati Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), 179-182)

- 3) Barang tersebut dimiliki oleh penjual, jual beli atas barang yang dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah apabila mendapatkan izin dari pemilik barang.
- 4) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian dimasa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (gharar), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- 5) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada gharar (ketidakpastian)
- 6) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada gharar
- 7) Harga barang tersebut harus jelas, harga atas barang yang diperjual belikan diketahui oleh pembeli dan penjual. Begitu harga disepakati, maka harga tersebut tidak boleh berubah.
- 8) Barang yang diakadkan ada ditangan penjual, barang dagangan yang tidak berada ditangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (gharar) pembeli yang menjual kembali barang yang dia beli sebelum serah terima, dapat diartikan ia

menyerahkan uang pada pihak lain dengan memperoleh uang lebih banyak

- c. Shighat, yaitu ijab dan qabul. Pernyataan dan ekspresi saling ridho/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau cara-cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syari'ah maka kepilikannya, pembayaran dan pemanfaatannya atas barang yang diperjual belikan menjadi halal demikian sebaliknya.

3. Dasar Hukum Akad Murabahah

Sebagai dasar hukum pelaksanaan murabahah sumber utama hukum islam adalah sebagai berikut:³⁰

- a. Q.S Al-baqarah (2) : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكِ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِذَا مَا أَلْبَيْعَ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَادْتَمَنَ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ 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, sesungguhnya jual beli itu sama

³⁰Abdullah Saed, Penerjemah Muhammad Ufuqul Mubin, *Bank Islam Studi Kritis Larangan Riba Dan Interpretasi Kontemporer*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), 137.

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 penghunipenghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S Al-Baqarah: 275)³¹

4. Jenis-jenis Murabahah

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:³²

a. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan maksudnya adalah penyediaan barang tidak terpengaruh atau terkait terhadap pesanan atau pembeli.³³ Dengan kata lain, dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjual belikan dilakukan tanpa memperhatikan ada anggota yang membeli atau tidak.³⁴ Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/ akad jual beli murabahah dilakukan.

³¹ Kementerian Agama al-Qur'an dan Terjemahnya, Al-Baqarah: 275

³² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia, 2001), 101

³³ Dedy Achmad, *Manajemen Pembiayaan Syariah* (Yogyakarta Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), 119.

³⁴ Fanny Yunita Sri Rejeki, “Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya pada PT BSM Cabang Manado”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.I No.2 Apr-Jun 2013, 67.

b. Murabahah berdasarkan pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya bahwa perbankan syariah baru akan melakukan transaksi murabahah apabila ada anggota yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru akan dilakukan jika ada pemesanan. Pada murabahah ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. Murabahah berdasarkan pesanan ini dapat dibagi lagi menjadi dua yaitu, berdasarkan pesanan mengikat, dalam hal ini pihak anggota harus terikat oleh suatu perjanjian yaitu jika barangnya sudah ada maka harus beli. Sedangkan murabahah berdasarkan pesanan tidak terikat maksudnya adalah bahwa anggota boleh menolak atau mengembalikan pesanan yang sudah diterima.³⁵

5. **Manfaat Murabahah**

a. Bagi Bank

- 1) Manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- 2) Untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin

b. Bagi Nasabah

- 1) Salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.

³⁵ Nurul Huda, dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam dan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. (Jakarta Prenada Media Group 2010), 101.

2) Nasabah dapat mengansur pembiayaan dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah masa perjanjiannya.³⁶

6. **Mekanisme pembiayaan murabahah sebagai berikut:**³⁷

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk pembelian barang
- b. Bank dan nasabah melakukan negoisasi harga barang, persyaratan, dan cara pembayaran
- c. Bank dan nasabah bersepakat melakukan transaksi dengan pembiayaan murabahah
- d. Bank membeli barang dari penjual/supplier sesuai dengan spesifikasi yang diminta nasabah
- e. Bank dan nasabah melakukan pembiayaan jual beli atas barang yang dimaksud
- f. Suplier mengantarkan barang dan dokumen
- g. Nasabah menerima barang dan dokumen
- h. Nasabah melakukan pembayaran sebesar harga pokok dan margin kepada bank secara mengansur.

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan murabahah, menentukan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh hampir sama dengan syarat dan prosedur

³⁶ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah..., H. 47

³⁷ Andrianto&M.Anang Firmansyah, Manajemen Bank Syariah Implementasi Teori&Praktik, (Surabaya: CV Qiara Media, 2019), 338.

kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional.

Syarat dan ketentuan umum pembiayaan murabahah yaitu:³⁸

- a. Umum, tidak hanya diperuntukan kaum muslim saja.
- b. Harus cakap hukum, sesuai dengan KUH Perdata.
- c. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- d. Jaminan (dhaman), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark up) maka pihak bank menggunakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.³⁹

C. Pembiayaan Macet

1. Pengertian Pembiayaan Macet

Pembiayaan Macet menunjukkan kemampuan kolektibilitas sebuah bank dalam mengumpulkan kembali pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank sampai lunas. Pembiayaan Macet diharapkan mempunyai hubungan yang negatif dengan penawaran pembiayaan. Pembiayaan Macet merupakan risiko kemungkinan kerugian yang akan timbul atas penyaluran dana oleh bank. Tingginya pembiayaan macet membuat Bank perlu membentuk pencadangan atas pembiayaan bermasalah yang lebih

³⁸ Mulya, Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, (Jakarta: Ilmu, 2016) 22

³⁹ Bagya Agung Prabowo, Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah, (Yogyakarta: UII Press, 2019), 60.

besar, hal ini akan menurunkan pendapatan bank.⁴⁰ Menurut pendapat bank akan berpengaruh terhadap menurunnya modal yang dimiliki oleh bank. Padahal besarnya modal yang dimiliki oleh bank akan berpengaruh kepada besarnya ekspansi dalam penyaluran dana (pembiayaan).

2. Penyebab Pembiayaan Macet

Banyaknya pembiayaan macet yang dialami oleh lembaga perbankan di Indonesia disebabkan oleh dua factor yaitu:⁴¹

a. Dari pihak perbankan

Dalam hal ini pihak analisis pembiayaan kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam menghitung rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya.

b. Dari pihak nasabah

Kemacetan pembiayaan yang disebabkan nasabah diakibatkan dua hal yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- 2) Adanya unsur tidak sengaja Implikasi dari Pembiayaan Macet. Artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu.

⁴⁰ Ismail, Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 125

⁴¹ Lukman Dendawijaya, Manajemen Perbankan, edisi kedua, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal. 68

Sebagai contoh pembiayaan yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, banjir dan sebagainya, sehingga kemampuan untuk membayar pembiayaan tidak ada.

3. Kriteria Pembiayaan Macet dapat digolongkan menjadi sebagai berikut:⁴²

a. Lancar

Apabila pembayaran angsuran dan margin tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

c. Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin telah melewati 90 hari sampai 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan. Dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

⁴² Faturrahmah Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 69-71

d. Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak percaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

e. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

Pembiayaan Macet merupakan tolak ukur tingkat permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh bank. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan bahwa kualitas pembiayaan semakin tidak sehat. Rasio tersebut ditujukan untuk mengukur tingkat permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh Bank Syariah. Dimana semakin tinggi rasio ini menunjukkan kualitas Bank Syariah yang semakin buruk.⁴³

4. Indikasi Pembiayaan Macet

Deteksi merupakan suatu kemampuan untuk mengenali tandatanda kemungkinan adanya suatu masalah atau paling tidak mengarah ke suatu masalah terhadap pembiayaan yang sedang berjalan. Ada beberapa indikasi yang dapat digunakan untuk mendeteksi awal pembiayaan yang

⁴³ Kasmir, Analisis Laporan Keuangan, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014),

mengalami masalah. Indikasi kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah dapat dibedakan dari dua sumber yaitu:⁴⁴

a. Indikasi Internal

- 1) Perkembangan kondisi keuangan yang cenderung berlawanan dari proyek yang diharapkan.
- 2) Terjadinya penundaan pembayaran cicilan pokok dan bunga.
- 3) Ada anggota eksekutif perusahaan yang mengundurkan diri.
- 4) Permintaan penambahan perubahan pembiayaan tanpa menyertakan data-data keuangan yang lengkap dan mutakhir.
- 5) Permohonan perpanjangan atau penjadwalan ulang.
- 6) Usaha nasabah terlalu ekspansif.
- 7) Debitur menghindari penyampaian informasi keuangan pada saat diminta.

b. Indikasi Eksternal

- 1) Adanya penyelidikan dari lembaga-lembaga keuangan lain.
- 2) Kreditur lain melakukan tindakan proteksi, misalnya penambahan dan pengikatan barang jaminan secara nominal.
- 3) Kegagalan perusahaan membayar pajak.
- 4) Ada anggota eksekutif perusahaan yang mengundurkan diri.
- 5) Pemogokan buruh secara terorganisasi.
- 6) Permohonan perpanjangan atau penjadwalan ulang. 7) Peluncuran produk baru oleh pesaing.

⁴⁴ Dahlan Siamat, Manajemen Lembaga Keuangan Kebijakan Moneter dan Perbankan, (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2005), hal. 359-360

5. Teknik Penyelesaian Pembiayaan Macet

Pihak Bank perlu melakukan penyelamatan terhadap pembiayaan macet, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi pembiayaan terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar. Terhadap pembiayaan yang mengalami kemacetan sebaiknya dilakukan penyelamatan sehingga bank tidak mengalami kerugian.

Penyelamatan terhadap pembiayaan macet dilakukan dengan cara antara lain:⁴⁵

1. Rescheduling

Rescheduling merupakan suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu angsuran atau waktu pembiayaan. Dalam hal ini si debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembayaran pembiayaan, misalnya jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi satu tahun sehingga si debitur mempunyai waktu yang lebih untuk mengembalikannya. Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu pembayaran pembiayaan, dalam hal ini jangka waktu angsuran pembiayaannya diperpanjang pembayarannya misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

⁴⁵ 6 Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, (Jakarta: Grafindo Persada, 2007), hal. 129-131

2. Reconditioning

Reconditioning merupakan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan hutang pokok.
- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, dalam hal penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.
- c. Penurunan suku bunga. Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% per tahun diturunkan menjadi 18% per tahun. Hal ini tergantung dari pertimbangan bank yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.
- d. Pembebasan bunga, dalam pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar pembiayaan tersebut, akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. Restructuring

Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah

memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak. Tindakan ini meliputi:

- a. Dengan menambah jumlah pembiayaan.
- b. Dengan menambah equity yang dilakukan dengan menyeter uang tunai dan dengan tambahan pemilik.

4. Kombinasi

Kombinasi disini maksudnya kombinasi dari ketiga jenis yang diatas. Seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara Rescheduling dengan Restructuring, misalnya jangka waktu diperpanjang pembayaran bunga ditunda atau Reconditioning dengan Rescheduling misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.

5. Penyitaan Jaminan

Penyitaan Jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya iktikad baik maupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.

Bank tidak mengharapkan terjadinya kredit macet dan dengan ditetapkannya Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) secara konsekuen dan konsisten diharapkan dapat dicegah tmbulnya kredit macet, namun seluruh pejabat bank terutama yang terkait dengan perkreditan harus memiliki pandangan dan persepsi yang sama dalam menangani kredit macet, dengan pendekatan sebagai berikut:⁴⁶

⁴⁶ Rachmadi Usman, Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 177-178

- a. Bank tidak dapat membiarkan atau menutup-nutupi adanya kredit macet.
- b. Bank harus mendeteksi secara dini adanya kredit macet atau diduga akan menjadi kredit macet.
- c. Penanganan kredit macet atau diduga akan menjadi kredit macet juga harus dilakukan secara dini dan sesegera mungkin.
- d. Bank tidak melakukan penyelesaian kredit macet dengan cara plafond kredit atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi bunga tersebut atau yang lazim dikenal dengan praktik plafondering kredit.
- e. Bank tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit macet, khususnya untuk kredit macet kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.

6. Implementasi Akad Murabahah untuk Pembiayaan di Bank Syariah

Produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan Syariah Indonesia cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun pribadi. Akad yang digunakan oleh produk-produk pembiayaan ini sebagian besar menggunakan akad Murabahah, diikuti Mudharabah dan Musyarakah.

Murabahah merupakan salah satu skema pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh bank syariah. Pembiayaan Murabahah, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo. Bank

memperoleh margin keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual kepada nasabah. Murabahah sesuai untuk pembiayaan sebagian dari investasi oleh nasabah yang bergerak dalam bidang industri atau perdagangan. Murabahah memungkinkan nasabah/investor untuk membeli barang jadi, bahan baku, mesin-mesin atau peralatan dari pasar lokal maupun impor.⁴⁷

Secara teknis, praktek transaksi murabahah di perbankan Shari'ah dilakukan dengan cara nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan tujuan untuk membeli barang dan selanjutnya bank membeli atau memberi kuasa untuk membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank. Pada saat yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sebesar biaya pengadaan barang ditambah sejumlah keuntungan/mark up dan dengan cara yang disepakati antara nasabah dan bank. Segera setelah negosiasi disepakati, bank segera menyerahkan barang (asset Murabahah) kepada nasabah. Sifat transaksi pembiayaan ini adalah jual beli, di mana bank berposisi sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.⁴⁸

Pada pembiayaan murabahah ada yang disebut harga beli bank, yaitu harga yang terbaik bagi nasabah yang dibayar bank dari pemasok kemudian ada harga jual bank, yaitu harga yang harus dibayar atau disewa oleh nasabah. Harga jual bank harus dapat menutup pengeluaran untuk:

- a. Harga beli bank tersebut di atas
- b. Biaya usaha, ditambah

⁴⁷ Yaya, Rizal. *Akuntansi Perbankan Syariah*. (Jakarta: Salemba Empat, 2014).

⁴⁸ Amin Wahyudi, "Harga Murabahah Persepektif Fikih dan Keuangan Islam", *Jurnal Kajian Hukum dan sosial*, Vol 8, No 1, (2011).

c. Keuntungan yang wajar\

Biaya usaha adalah perkiraan seluruh pengeluaran bank dalam satu tahun, dibagi perkiraan seluruh jumlah transaksi, sedangkan keuntungan yang wajar adalah keuntungan yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah secara fleksibel. Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:⁴⁹

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

⁴⁹ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga Terkait (Bamui, Tafakul Dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia* (Jakarta:Pt Raja Grafindo, 2004), 37-40

- g. Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut ia tinggal membayar sisa harga atau jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam pelaksanaan murabahah ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan yang dapat dipegang dari nasabah agar nasabah serius dengan pesananannya. Utang yang dimiliki nasabah adalah kewajiban yang harus dilunasi oleh nasabah kepada bank. Dalam fatwa juga ditentukan mengenai hal ini, bahwa apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga dengan keuntungan ataupun kerugian, nasabah tetap harus melunasi utang tersebut kepada bank. Pelunasan hutang ini sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati baik mengenai jumlah harga maupun waktu pelunasannya.⁵⁰ Meskipun penjualan barang tersebut oleh nasabah menyebabkan kerugian, nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Ketentuan tentang pembiayaan yang murabahah yang tercantum dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:⁵¹

⁵⁰ Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: BPEF-UII, 1996)

⁵¹ Khotibul Imam, *Perbankan Syari'ah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indoensia*, (Jakarta: Pt. Grafindo Persada), 105-106

a. Ketentuan Umum Murabahah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang dijual belikan tidak diharamkan oleh syariat 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 beserta 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.

b. Ketentuan Murabahah kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.⁵²
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut.

c. Jaminan dalam Murabahah:

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

d. 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.

⁵² Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta:Pt Sardo Sarana Media, 2009), 168.

- 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,
- e. 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 Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- f. Bangkrut dalam Murabahah:
- 1) Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan. Ditetapkan di:
Jakarta Tanggal: 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M
- a) Fatwa DSN-MUI NO. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka Murabahah
- I. Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
 - II. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.

- III. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
 - IV. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
 - V. jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.
- b) Fatwa DSN-MUI NO. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam Murabahah
- I. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah
 - II. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
 - III. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah.
 - IV. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
 - V. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

c) Fatwa DSN-MUI NO. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda

- I. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- II. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi
- III. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- IV. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- V. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- VI. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

d) Fatwa DSN-MUI NO. 23/DSN-MUI/IX/2002 tentang potongan pelunasan dalam Murabahah:

- I. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh

memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

- II. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS



BAB III

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO

A. Gambaran Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

1. Sejarah Berdirinya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mentari

Sejahtera Ponorogo

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo berdiri berdasarkan akta pendirian pada tanggal 12 maret 2016 nomor 11 atas prakasa para pemegang saham, yaitu PT Dana Matahari Utama sebanyak 88% dan perseorangan sebanyak 12%. PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang perbankan syariah serta menggunakan merek dagang bank mitra syariah agar lebih mudah dikenal oleh masyarakat.¹

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo merupakan salah satu amal usaha muhammadiyah yang bergerak dibidang ekonomi. Wacana pendirian PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dimulai tahun 2012, namun karena beberapa sebab sehingga baru mulai dirintis pertengahan tahun 2012. Izin prinsip mengenai pembentukan jajaran Direksi, Dewan Komisaris, DPS, serta izin PT. Mulai diajukan tahun 2012 dan baru keluar pada november 2015 oleh Ojk. Tahap izin operasional mengenai modal minimal 6 miliar, karyawan, asset, dan

¹ Dokumen Laporan Tahunan PT. BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo Tahun 2018

infrastruktur dilakukan selama 1 tahun dan baru memperoleh izin oprasional pada november 2016.

Launching operasional PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dilaksanakan bersamaan dengan acara milad muhammadiyah ke 104 m, yang diselenggarakan di graha watoe dhakon iain ponorogo tanggal 11 desember 2016. Oprasional perdana dilakukan selama 30 hari dengan hanya 1 produk pembiayaan yang ditawarkan, yaitu pembiayaan mitra karya.¹

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memberikan kredit atau pembiayaan melalui pembiyaan mitra karya ib khusus bagi pegawai atau karyawan instansi/lembaga/perusahaan, pembiayaan mitra usaha ib bagi masyarakat perorangan atau badan yang memiliki penghasilan tetap dan usaha yang dapat diverifikasi, dan pembiayaan Mitra Usaha IB khusus bagi para pelaku umkm di kabupaten ponorogo dan sekitarnya, termasuk di dalamnya adalah pedagang pasar.

Bank Mitra Syariah telah menjalin kerjasama dengan Amal Usaha Muhammadiyah (AUM) lain dalam mengimplementasikan peran bank sebagai lembaga intermediasi. Diantaranya Universitas Muhammadiyah Ponorogo (Umpo), Rumah Sakit Umum Muhammadiyah (Rsum) Ponorogo, Rumah Sakit Umum Aisyiah (Rsua) Ponorogo, PT Daya Surya Sejahtera Ponorogo (Suryamart), Koperasi, Paud-Tk Aisyiah (Ba), sekolah dasar, sekolah menengah-lanjutan di lingkungan muhammadiyah,

¹ Ibid

masjid-masjid muhammadiyah sampai pengusaha-pengusaha kader muhammadiyah sudah menjadi nasabah bank mitra syariah.

2. Moto, Visi Dan Misi Serta Tujuan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

1) Motto

Menebar manfaat sesuai syariat.

2) Visi

Menjadi lembaga keuangan syariah terbaik di Jawa Timur bagian barat

3) Misi

Membangun ekonomi umat melalui pengembangan ekonomi syariah di Jawa Timur

4) Tujuan

Menjalankan kegiatan usaha perbankan dengan prinsip syariah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya umat islam di wilayah Kabupaten Ponorogo.²

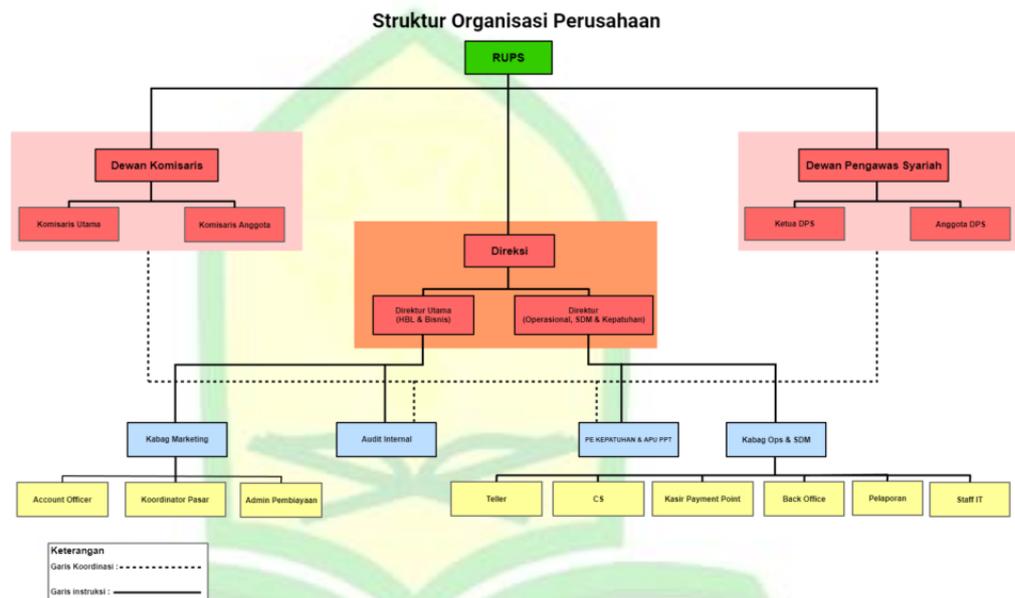
3. Lokasi Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

Lokasi penelitian dilakukan di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Kantor pusat berada di Jalan Sultan Agung No. 47, Kelurahan Bangunsari, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo.

² Ibid.

4. Kelembagaan dan Struktur Organisasi Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

Dalam melaksanakan kegiatan kelembagaannya, PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memiliki susunan personalia sebagai berikut:³



Gambar 3.1

Struktur Organisasi PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

5. Fungsi dan Tugas

Adapun fungsi dan tugas meliputi:

- a. Rapat Umum Pemegang Saham Rapat umum pemegang saham merupakan kekuasaan tertinggi dalam struktur organisasi BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, karena dalam RUPS ini merupakan kebijakan dapat dilakukan selama berkaitan dengan kelangsungan dan kemajuan perusahaan.

³ Dokumentasi PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

- b. Dewan Pengawas Syariah Tugas DPS adalah mengawasi manajemen marketing dan operasionalnya, apakah sudah sesuai fatwa atau belum. Apabila terdapat produk baru maka DPS wajib memberi tahu Fatwa ke DSN MUI.
- c. Dewan Komisaris
- 1) Dewan komisaris terdiri dari komisaris utama dan komisaris yang bertugas mengawasi direksi.
 - 2) Dewan komisaris dalam melaksanakan tugas mengawasannya harus mengindahkan aturan main yang telah disepakati bersama dalam AD/ART. Aturan Bank Indonesia, undang-undang pokok perbankan dan ketentuan pemerintah lainnya.
 - 3) Pengawasan dewan komisaris dapat dilakukan dengan cara:
 - a) Pemerintah langsung surat dinas komisaris
 - b) Meminta keterangan kepada direksi
 - c) Bentuk lain yang lazim dalam perbankan
 - 4) Hasil pengawasan komisaris tidak dibenarkan diberikan langsung kepada petugas bank, tetapi disampaikan melalui direksi.
 - 5) Hasil kesimpulan pengawasan komisaris dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, petunjuk lisan/tertulis, dan dalam bentuk lain yang lazim dalam perbankan.
 - 6) Semua usul atau surat direksi yang disampaikan dengan surat resmi dijawab dengan surat resmi dari komisaris.

- 7) Surat direksi yang belum/tidak mendapatkan jawaban dari komisaris paling lama 30 hari, dianggap dapat dilaksanakan, agar tidak menghambat operasional bank.
- 8) Dewan komisaris diangkat untuk jangka waktu 5 tahun melalui RUPS.

d. Dewan Direksi

- 1) Dewan direksi terdiri dari seorang direktur utama dan seorang yang bertugas memimpin dan mengawasi kegiatan BPRS, sesuai dengan kebijakan umumnya yang telah digariskan dalam RUPS.
- 2) Mengusulkan garis-garis kebijakan umum bank syariah untuk masa yang akan datang untuk mendapatkan persetujuan RUPS dan disahkan oleh komisaris
- 3) Menyusun rencana anggaran dan rencana kerja untuk tahun berikutnya untuk mendapatkan persetujuan dari RUPS
- 4) Menyusun beraca dan laba/rugi setiap bulan dan laporan berkala lainnya untuk keperluan *intern* dan *ekstern*.
- 5) Menandatangani surat saham yang dikeluarkan oleh bank.
- 6) Menyelenggarakan RUPS setiap tahun dan sewaktu-waktu apabila diperlukan.
- 7) Menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan dari nasabah maupun pegawai bank.
- 8) Menyetujui pembayaran gaji dan tunjangan lainnya.
- 9) Menyetujui setiap pengeluaran biaya.

- 10) Mengangkat pegawai bank, setelah memenuhi syarat-syarat mendapat izin prinsip dari komisaris.
 - 11) Mengamankan harta kekayaan bank agar terlindungi dari bahaya kebakaran, pencurian dan kerusakan
 - 12) Mewakili bank khususnya yang menyangkut hubungan dengan pihak ketiga.
 - 13) Bertanggung jawab terhadap operasional bank agar mencapai target yang telah disetujui RUPS.
 - 14) Bertanggung jawab kepada RUPS atas segala sesuatu yang terkait dengan pengelolaan bank.
- e. Kepala Kantor Cabang
- Kepala kantor cabang bertugas membawahi semua pengelolaan management dibagian kantor cabang.
- f. Manajemen Marketing
- Bagian ini membawahi bidang funding dan financing untuk pelaksanaannya dilakukan bagian account office (AO) dan (AAO).
- g. Manajer Operasional Bagian operasional membawahi bagian teller, pengerahan dana, pembukuan dan pelayanan nasabah.
- 1) Tugas Teller
 - a) Bertanggung jawab atas semua pembayaran dan penerimaan uang tunai dari nasabah

- b) Bertanggung jawab atas kebenaran uang yang disimpan oleh nasabah baik jumlah maupun sah tidaknya uang tersebut.
 - c) Mengurusi persediaan buku tabungan mudharabah dan deposito mudharabah
 - d) Lain-lain tugas yang diberikan oleh direksi
- 2) Tugas Pembukuan
- a) Membukukan semua transaksi baik tunai maupun pemindahan buku
 - b) Memelihara dan mengerjakan kartu-kartu rekening nasabah
 - c) Mengerjakan register simpanan
 - d) Menyusun neraca dan laba rugi tiap hari dari buku besar untuk diperiksa oleh direksi.
- 3) Tugas Pelayanan Nasabah:
- a) Melayani nasabah baik tabungan, pembiayaan maupun keperluan nasabah lainnya.
 - b) Menyusun dan menyimpan arsip pembiayaan dan arsip pembukuan dalam ruang arsip
 - c) Bertanggung jawab atas kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan dan pembukuan.
 - d) Bertanggung jawab atas bukti kepemilikan nasabah yang dijadikan pembiayaan di BPRS Syariah Mitra Mentari Sejahtera

- e) Mengetik surat-surat yang diperlukan
- f) Mengurus register SKPP
- g) Mempersiapkan realisasi pembiayaan
- h) Meregister pembiayaan
- i) Lain-lain tugas yang diberikan oleh direktur.⁴

B. Mekanisme Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.

1) Sasaran Pembiayaan Mitra Usaha

Berikut hasil wawancara dengan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mengenai sasaran pembiayaan Mitra Usaha IB:

“Sasaran kita masyarakat perorangan atau badan yang memiliki penghasilan tetap dan usaha yang dapat diverifikasi yang membutuhkan modal untuk mengembangkan usahanya. Misalkan nasabah mengajukan butuh untuk beli kambing, jadi kami harus memastikan juga sudah ada kandangnya, pakannya, perawantannya, bila sudah ada bisa dibiayai dan kalau belum juga masih bisa kita biayai dengan syarat si nasabah punya penghasilan lain dan tetap.

Berdasarkan keterangan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB menetapkan sasaran produk yang dituju adalah masyarakat yang memiliki penghasilan atau usaha. Seperti modal membeli kambing untuk diperjual belikan karena memiliki potensi yang besar untuk dikembangkan. Saat ini PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo telah menyalurkan pembiayaan ke berbagai masyarakat Ponorogo, Madiun hingga Pacitan. Masyarakat yang menjadi

⁴ *Ibid.*, 21

nasabah pembiayaan Mitra Usaha IB juga harus menjadi nasabah penabung di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.⁵

2) Akad Pembiayaan Mitra Usaha IB

Berikut hasil wawancara dengan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mengenai akad pembiayaan Mitra Usaha IB:

“Mitra Usaha IB pakainya akad murabahah, dikarenakan yang lebih cocok digunakan yang itu. masyarakat lebih banyaknya kalo pembiayaan untuk modal, untuk kulakan – penyediaan barang dagang, jadi ya jual beli yang cocok menggunakan murabahah. Kita yang menyediakan kebutuhan nasabah, terus dijual lagi ke nasabah sama imbalan yang ingin kita peroleh, nasabah setuju kalau menggunakan akad murabahah.”

Bersadarkan keterangan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB menggunakan akad murabahah. Akad ini dipilih karena transaksi yang dilakukan oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dan nasabah sebagian besar adalah jual beli barang untuk penyediaan barang dagang maupun jual beli untuk pemenuhan kebutuhan yang sifatnya konsumtif. Pembiayaan Mitra Usaha IB menggunakan akad murabahah juga dikarenakan sebagian besar perputaran masyarakat adalah barang dagangan.⁶

3) Syarat Pengajuan Pembiayaan Mitra Usaha IB

Berikut hasil wawancara dengan Bapak Edwin selaku Staf Marketing PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mengenai syarat pengajuan pembiayaan Mitra Usaha IB:

⁵ Umi, wawancara 3 maret 2023

⁶ Ibid.

“Misal nasabah mengajukan pembiayaan syarat yang dibutuhkan untuk pembiayaan Mitra Usaha IB saya cuma minta KTP sama KK dulu, nak itu nanti dicek BI Checkingnya dipantau, trus BI Checking itu untuk melihat track record nasabah. Bila ada nasabah yang pembiayaan di bank lain itu nanti kelihatan track record pembayarannya bagus atau engga apa ada keterlambatan atau enggak. Bila track recordnya jelek kita ga menerima maksudnya BI checking nya udah minus/jelek, tetapi bila Cuma keterlambatan satu dua kali BPRS Mitra masih memaklumi dan dibiayai. Trus yang jadi patokan dilihat dari usahanya juga penghasilannya kira-kira cukup nggak untuk bisa membayar angsuran ke BPRS Mitra atau bank lain juga.”

Berdasarkan keterangan Bapak Edwin selaku Staf Marketing data yang diperlukan oleh nasabah yang akan mengajukan pembiayaan Mitra Usaha IB diantaranya adalah kartu keluarga (KK), kartu tanda penduduk (KTP). Dengan berkas ini bisa dilakukan analisis nasabah melalui BI *checking* untuk melihat *track record* pembayaran angsuran pembiayaan di bank lain. Selain dari BI *checking* dilihat juga dari penghasilan lain atau usahanya yang dijalankan nasabah agar bisa dianalisis apakah bisa untuk membayar angsuran perbulan.⁷

4) Mekanisme Pembiayaan Mitra Usaha IB

Berikut hasil wawancara dengan Bapak Agus selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mengenai prosedur pembiayaan Mitra Usaha IB:

“Dari nasabah menyerahkan KTP, KK, jaminan terus dilaporkan ke PIC-nya, dianalisis mulai dari SLIK infomasi debitur SID, itu lewat webside-nya OJK jadi kita tau pembiayaannya dimana-mana. Misalkan lolos uji SLIK ya, terus kita lihat nih record-nya tabungan. Trus kita turun lapangan menganalisis penghasilan atau usahanya mampukan untuk membayar angsuran.

⁷ Edwin, wawancara 6 Maret 2023

Kalo jelas naik ke direksi, direksi setuju, pencairan, PIC-nya menemuhi nasabah ditanyai tujuan pembiayaan buat apa dan butuh barang apa serta besaran pembiayaan yang diajukan, nanti sama PIC-nya dicarikan barangnya. Kalo udah serah terima, nasabah udah setuju sama harga jual kita (harga pokok barang ditambah imbalan) dan juga dikonfirmasi mengenai jangka waktu atau tenor pembiayaan terus kita tandatangan akad murabahah. Jika permohonan pembiayaan ditolak ya dilakukan pemberitahuan kepada calon nasabah Udah gitu aja.”

Berdasarkan keterangan Bapak Agus prosedur dalam pembiayaan Mitra Usaha IB memiliki 8 tahap. Pertama, pengajuan pembiayaan melalui Petugas Lapangan Mikro (PLM). Kedua, pengecekan dokumen berupa KTP, KK, jaminan atau agunan. Ketiga, dilakukan uji SLIK untuk mengetahui apakah calon nasabah memiliki pembiayaan di tempat lain atau tidak. Keempat, meninjau ke lapangan untuk wawancara dengan nasabah maupun tetangga dekat dan menganalisis penghasilan dari usaha nasabah. Kelima, pengajuan seluruh dokumen ke dewan direksi untuk menentukan keputusan pembiayaan apakah dinilai layak dibiayai atau tidak layak dibiayai. Keenam, jika nasabah dinyatakan layak dibiayai dilakukan pencairan dana. Ketujuh, PLM menyediakan barang yang diinginkan nasabah. Kedelapan, penyerahan barang (jual beli) dan tandatangan akad murabahah. Jika permohonan pembiayaan ditolak maka pihak bank akan melakukan pemberitahuan kepada calon nasabah dan dikirim surat penolakan⁸

⁸ Agus, wawancara 21 Maret 2023

5) Penentuan Pemberian Pembiayaan Mitra Usaha IB PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

Mengenai analisa pembiayaan nasabah (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*) dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, maka penulis melakukan penggalan data dengan teknik wawancara dan observasi lapangan. Bentuk analisa pembiayaan yang diterapkan di pembiayaan Mitra Usaha IB adalah sebagai berikut:

a) *Character* (karakter)

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo melakukan analisa mengenai character sebelum memberikan pembiayaan Mitra Usaha IB kepada nasabah pasar. Berikut adalah hasil wawancara dengan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo:

“character-nya nasabah ini nanti kita liat dari kesehariannya nasabah pas melakukan usaha atau kerja. Nasabahnya ini gimana, baik ndak (atau tidak) orangnya sehari-seharinya, sering ngapusi ndak (berbohong atau tidak) orangnya, atau jujur endak-nya (tidaknya) orang ini, bisa dipercaya atau enggak (tidak). Kita tanya-tanya ke teman tetangga atau saudara dekatnya, mereka mestinya banyak tau. Itu masuk ke character yang kita analisis”⁹

Penilaian watak dan karakter nasabah juga dilihat dari kebiasaan nasabah setiap harinya. Dari keseharian tersebut akan diketahui apakah nasabah sering berbohong, jujur atau tidak dalam berkata, serta apakah nasabah tersebut dapat dipercaya. Informasi

⁹ Umi, wawancara 3 Maret 2023

mengenai kebiasaan nasabah juga akan diperoleh dari teman, tetangga dan saudara dekatnya. Penilaian karakter juga dilakukan dengan melakukan pengecekan melalui SLIK.

“...salah satunya juga bisa dilihat dari SLIK-nya (Sistem Layanan Informasi Keuangan), dari Sistem Informasi Debitur (SID) itu. Kalo misalkan Ibuknya bilang belum pernah pembiayaan tapi ternyata setelah kita cek pernah pembiayaan apalagi track record-nya jelek ya berarti Ibuknya bohong nggak jujur kalo pernah pembiayaan. Tapi kalo bilang belum pernah terus kita cek belum pernah juga berarti Ibunya jujur, bisa kita proses selanjutnya.”¹⁰

Berdasarkan keterangan Bapak Edwin, penilaian watak dan karakter nasabah juga dilihat melalui kejujuran nasabah sudah pernah melakukan pembiayaan atau belum. Nasabah dikatakan tidak jujur apabila nasabah mengaku belum pernah melakukan pembiayaan tetapi setelah dilakukan pengecekan melalui SLIK nasabah sudah pernah melakukan pembiayaan di bank lain dan memiliki riwayat pembiayaan yang kurang baik. Namun apabila nasabah diketahui jujur belum pernah melakukan pembiayaan atau sudah pernah melakukan pembiayaan dan memiliki riwayat yang baik, hal ini dapat diproses ke penilaian selanjutnya. Serta kesan yang nampak dari nasabah selama 3 bulan menjadi nasabah tabungan Mitra Usaha IB

b) *Capacity* (kapasitas)

Capacity atau kapasitas merupakan bagian kedua yang menjadi pertimbangan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dalam pembiayaan Mitra Usaha IB. Berikut hasil wawancara dengan

¹⁰ Edwin , 6 Maret 2023

Ibu Umi Mubarakah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

“kita survey untuk melihat usahanya nasabah, oh bendinone neng kono, nyambut gawene neng kono, berartikan maton (oh setiap harinya di sana, bekerjanya di sana, berartikan sudah pasti).trus kita lihat besaran pembiayaan yang diajukan beserta penghasilan perbulan apakah sanggup mampu untuk mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang diambil beserta margin imbalannya. Kemudian kita lihat juga jaminan yang digunakan apakah kalau dijual bisa menutupi besaran pembiayaan yang diajukan”¹¹

Dilakukan survey mengenai usaha nasabah untuk mengetahui di mana lokasi usaha yang dijalankan nasabah, penghasilan perbulan untuk bisa mengangsur pembiayaan dan memenuhi kebutuhan hidup serta untuk menilai apakah usaha tersebut tergolong bagus atau tidak, dalam artian mampu untuk mengembalikan pembiayaan atau tidak. Serta dilihat dari jaminan/agunan yang diajukan jika dijual bisa memenuhi besaran pembiayaan.

c) *Capital* (modal)

“...kalo ini kan (pembiayaan Mitra Usaha IB) ke sektor menengah sampai kebawah. Jadi yang kita analisa, sebenarnya kalo platfrom Rp. 5.000.000 – Rp 1.200.000.000 itukan besar, jadi yang kita analisa dari usaha atau pekerjaannya, dari jaminan, BI checkingnya...”¹²

Berdasarkan keterangan dari Bapak Agus, pembiayaan Mitra Usaha IB diberikan kepada sektor masyarakat menengah hingga keatas. Platfrom yang tergolong besar yaitu Rp 5.000.000 – Rp.

¹¹ Umi, wawancara 3 Maret 2023

¹² Agus, wawancara 21 Maret 2023

1.200.000.000 dinilai PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dilakukan analisis usaha atau pekerjaan, jaminan yang diajukan serta *BI checking* yang bagus.

d) *Collateral* (Jaminan)

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menggunakan jaminan atau agunan secara tertulis, jadi jika terjadi kendala berat dalam angsuran jaminan akan digunakan untuk dilelangkan ke pembeli sampai terjual dan menutupi biaya angsuran pembiayaan nasabah. Berikut hasil wawancara dengan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo:

“dipersyaratkan itu kita pakek jaminan... yang paling sering nasabah ajukan untuk pembiayaan ya pake BPKB motor apa mobil gitu sesuai dengan jumlah pembiayaannya, ada juga yang pakai emas, rumah, dan sertifikat tanah. Tetapi kalau sertifikat tanah biasanya harus kita survey dulu bila tanahnya ditengah tengah gaada akses untuk jalanan ya itu kita ga bisa nerima karena bakal sulit dijual dan bisa murah”¹³

Berdasarkan wawancara dalam pembiayaan mitra usaha IB menggunakan jaminan sesuai dengan nilai yang diajukan untuk pembiayaan. Nasabah kebanyakan memilih untuk menggunakan jaminan BPKB karena lebih gampang dan cepat. Jika nasabah menggunakan sertifikat tanah dan rumah pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo akan melakukan survey kelayakan jaminan sesuai dengan nominal yang diajukan pembiayaan dan nantinya bila terkendala bisa tidak dijual di pembeli jalur lelang.

¹³ Umi, wawancara 3 Maret 2023

e) *Condition of Economy*

Condition of economy menjadi aspek terakhir yang menjadi pertimbangan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dalam memberikan pembiayaan Mitra Usaha IB.

“...(condition of economy) juga kita utamakan. Gimana usahanya gimana penghasilan lain gimana keadaan ekonomi untuk kehidupan sehari-hari diluar dari tujuan mau pembiayaan. Karena apa, jika nasabah mengajukan pembiayaan dengan nominal tinggi tetapi tidak mempunyai penghasilan yang mencukupi maka akan kami tolak pembiayaan tersebut soalnya jika kami terima akan menimbulkan indikasi gagal bayar dalam angsuran pembiayaannya, dan itu bisa merepotkan kami.”

Berdasarkan keterangan dari Ibu Umi Mubarakah, analisis pada aspek *condition of economy* juga diutamakan. PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menilai *condition of economy* dari nasabah berdasarkan bagaimana usaha dan pekerjaannya, berapa penghasilan perbulan, dan bagaimana keadaan keidupan sehari-harinya nasabah. Jika semuanya tidak memenuhi untuk melakukan pembiayaan senilai dengan yang diajukan maka pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo berhak untuk menolak. Nasabah yang sudah berdagang 10 atau 20 tahun, dinilai memiliki pengelolaan yang bagus sehingga mampu bertahan puluhan tahun.

“...lihat saja dari lama usahanya atau pekerjaannya, dari ngobrol-ngobrol gitukan bisa tau udah jualan dari kapan. Kalo jualan atau kerja setiap hari ya berarti bisa dikatakan stabil dan punya penghasilan tetap...jadi kita bisa lihat di setiap harinya

itu, kondisi usahanya gimana. Kadang sepi kadang rame kan wajar, namanya juga dagang.”¹⁴

Berdasarkan keterangan dari Bapak Agus, pendekatan yang sebelumnya dilakukan akan diperoleh informasi mengenai pekerjaan atau usaha nasabah sudah berjalan berapa lama. Penilaian terhadap kondisi usaha nasabah dan akan dikatakan stabil apabila nasabah tersebut bekerja atau berjualan setiap hari meskipun dalam setiap hari usaha nasabah terkadang rame atau bahkan sepi pembeli.

Pendapat yang serupa dengan kedua informan juga disampaikan oleh Bapak Edwin selaku Staf Marketing:

“...prospek usahanya, ya tetep dinilai. Ibuk bapaknya kan (nasabah) mesti sudah lama kan kalo bekerja atau usaha, ...kan bisa dilihat dari situ jugakan. Kan sudah bisa kita lihat to, oh bendinone neng kono, nyambut gawene neng kono, berartikan maton (oh setiap harinya di sana, bekerjanya di sana, berartikan sudah pasti).”¹⁵

Berdasarkan keterangan dari Bapak Edwin, analisis terhadap usaha nasabah tetap dilakukan. Nasabah pasti sudah lama bekerja atau melakukan usaha, sehingga penilaian *condition of economy* dapat dilakukan dengan melihat hal tersebut. Dengan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo tau setiap hari nasabah berdagang dan bekerja ditempat yang sama, dinilai kondisi usaha nasabah tersebut sudah pasti.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan bisa disimpulkan analisis terhadap *condition of economy* dalam

¹⁴ Agus, wawancara 21 Maret 2023

¹⁵ Edwin, wawancara 6 Maret 2023

pembiayaan Mitra Usaha IB tetap diutamakan oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Aspek *condition of economy* menjadi aspek pendukung di mana analisis dilakukan dengan melihat berapa lama usaha nasabah tersebut sudah berjalan serta bagaimana nasabah dalam mengelola usahanya.

C. Kendala Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.

Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB berdasarkan wawancara dengan pihak pegawai PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo terdapat 3 (tiga) kendala pertama gagal bayar atau telat mengangsur dari nasabah yang mengharuskan bank memberikan surat penagihan atau menggunakan jaminan sesuai dengan ketentuan. Kedua dari pihak bank masih banyak pembiayaan dengan jumlah besar yang langsung diberikan berupa uang bukan barang seperti pada teori dan ketentuan murabahah yang sebenarnya tetapi hal ini pihak bank mempunyai solusi dengan menambah akad wakalah dengan pihak nasabah sehingga terdapat persetujuan antara mereka. Ketiga tidak diberitahukannya besaran margin diawal dan hanya diberitahukan total seluruh pembiayaan karena nasabah buru-buru untuk meminjam sehingga saat melakukan angsuran pembiayaan nasabah protes karena jumlah angsuran yang banyak sehingga mengharuskan pihak bank untuk menjelaskan dar awal kembali.

Pertama gagal bayar dan objek yang digunakan bukan berupa barang tetapi berupa dana karena faktor berbagai hal. Berikut hasil wawancara

dengan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

“ya kendalanya paling kebanyakan telat mengangsur, usahanya naik turun, jadi masih wajar kalau telat sekali dua kali masih kita toleransi kita tanyakan baik-baik, kita tegur kita berikan surat penagihan trus kita datengi ke lokasi tempat usaha atau rumahnya, kalau lebih dari itu sejauh ini yang paling parah ya kita lelang kita jual jaminannya. Tapi meskipun sudah kita lelang jaminannya kami (PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo) masih baik hati, sebelum benar-benar terjual jaminannya masih kita perbolehkan nasabah untuk memakai barang jaminannya”¹⁶

Berdasarkan keterangan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo kendala yang terjadi dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB adalah nasabah telat mengangsur pembiayaan solusi yang dipaparkan yaitu dengan ditegur dan ditanyakan baik-baik, kemudian selanjutnya pemberian surat penagihan yang berisi nominal angsuran yang wajib dibayarkan, serta terakhir pihak bank mengunjungi tempat usaha atau rumah nasabah. Apabila dirasa sudah sangat sering terlambat atau bahkan tidak membayar angsurannya hal terakhir yang dilakukan bank yaitu melelang jaminan yang telah diberikan nasabah untuk dijual. Dari paparan Ibu Umi menjelaskan apabila jaminan sudah sampai pelelangan dan belum terjual maka nasabah masih boleh menempati atau memakai jaminan tersebut tanpa diberi plank milik bank.

Kedua dari pihak bank masih banyak pembiayaan dengan jumlah besar yang langsung diberikan berupa uang bukan barang seperti pada teori

¹⁶ Umi, wawancara 3 Maret 2023

dan ketentuan murabahah yang sebenarnya tetapi hal ini pihak bank mempunyai solusi dengan menambah akad wakalah dengan pihak nasabah sehingga terdapat persetujuan antara mereka, Pemaparan lain dilakukan oleh Bapak Agus selaku AO (*Account Officer*) PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo :

“kalau saya ya biasayanya menghandle bagian pembiayaan besar seperti di atas Rp. 100.000.000 jadi biasanya kendalanya yaitu karena ini akad murabahah yang mana harusnya objeknya itu berupa barang langsung, dikarenakan nominal pembiayaannya besar jadi kami pihak bank langsung memberikan dana pembiayaan kepada nasabah karena jikalau kami harus membelanjakan sesuai dengan kebutuhan nasabah akan kerepotan dan memakan waktu yang lama serta belum lagi jika nasabah kurang cocok jadi harus bolak balik, jadi ini sebenarnya menyalahi aturan dan rosedur akad murabahah itu sendiri tetapi disini kami memberi solusi dengan diwakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dan akhirnya nasabha setuju, jadi akad murabahah ini kami tambah dengan akad wakalah meskipun di perjanjian tidak tertulis.”¹⁷

Berdasarkan keterangan Bapak Agus, kendala lain yang dihadapi dalam pembiayaan dengan skala nominal besar yaitu dengan menambah akad wakalah pada akad murabahah sehingga dalam hal ini dana pembiayaan yang seharusnya dibelikan barang (objek) oleh nasabah harus diwakilkan kepada nasabah untuk membeli secara pribadi dan bank hanya memberikan dana pembiayaan, meskipun menyalahi aturan akad murabahah tetapi kedua belaj pihak setuju dan hal ini tidak dimasukkan ke perjanjian akad sehingga tidak memberatkan satu sama lain.

Ketiga tidak diberitahukannya besaran margin diawal dan hanya diberitahukan total seluruh pembiayaan karena nasabah buru-buru untuk

¹⁷ Agus, Wawancara 23 Maret 2023

meminjam sehingga saat melakukan angsuran pembiayaan nasabah protes karena jumlah angsuran yang banyak sehingga mengharuskan pihak bank untuk menjelaskan dari awal kembali. Pemaparan lain diberikan oleh Bapak Edwin selaku staff marketing yaitu :

“kendala lain terjadi ketika sudah berjalan akadnya waktu penagihan mengangsur pembiayaan nasabah tiba-tiba protes mengenai marginnya berapa karena mereka menghitung total angsuran sangat banyak dan melebihi pembiayaan, hal ini dikarenakan kebanyakan nasabah waktu awal akad tidak menginginkan proses yang terlalu rumit, sehingga pihak manager tidak menjelaskan secara lisan mengenai harga pokok dan keuntungan (margin) barang yang merupakan obyek murabahah. Hal ini hanya tertuang dalam perjanjian akad. Kasus seperti ini tidak sekali dua kali terjadi sehingga kami pihak bank harus menjelaskan dengan seksama kembali dengan nasabah agar tidak terjadi kesalahpahaman.”¹⁸

Berdasarkan pemaparan yang dilakukan Bapak Edwin yakni kendala lain yang sering terjadi yaitu nasabah tidak paham mengenai besaran margin yang diterapkan bank karena kebanyakan nasabah waktu awal akad tidak menginginkan proses yang terlalu rumit, sehingga pihak manager tidak menjelaskan secara lisan mengenai harga pokok dan keuntungan (margin) barang yang merupakan obyek murabahah. Hal ini hanya tertuang dalam perjanjian akad. Sehingga dalam hal ini pihak bank harus menjelaskan kembali mengenai margin yang diterapkan sehingga tidak terjadi kesalahpahaman kembali.

Kendala dalam pelaksanaan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB ini pasti ada dalam setiap perusahaan terutama bank. Akan tetapi, kendala tersebut bukan menjadi penghalang untuk

¹⁸ Edwin, wawancara 6 Maret 2023

mencapai tujuan utama. Banyak solusi yang bisa dilakukan untuk mengatasi masalah yang terjadi, yaitu harus adanya perubahan dan kesadaran dari masing-masing karyawan bahwa semua kesalahan yang dilakukan harus menjadi evaluasi untuk pembelajaran kedepannya agar tidak melakukan kesalahan yang sama.

D. Dampak Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.

Penerapan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB sangat penting untuk dilakukan karena akad murabahah dijadikan sebagai sebuah aturan dan patokan dalam mengelola dan menjalankan suatu pembiayaan agar sesuai dengan aturan yang berlaku pada perusahaan tersebut. Jika hal tersebut diterapkan secara konsisten akan berdampak baik bagi keberlangsungan bank tersebut terutama dalam melakukan pembiayaan Mitra Usaha IB dan bisa berdampak kurang baik jika belum sesuai aturan dalam penerapannya.

Menurut Bu Umi, dampak yang dirasakan saat menerapkan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB yaitu:

“Sangat berpengaruh pada bank terutama baik kita semua para karyawan. Jika kita tidak melakukan aturan akad murabahah dengan baik dan benar maka bisa berpengaruh pada performa bank yang bisa menyebabkan masyarakat juga akan takut melakukan pembiayaan di bank dan juga persepsi masyarakat mengenai bank tersebut akan buruk. Selain itu, jika penerapannya baik maka akan banyak nasabah yang melakukan pembiayaan disini karena mendapat testimony dari nasabah lain.”¹⁹

Hal tersebut juga dibenarkan Pak Edwin dan ditambahkan:

¹⁹ Umi, Wawancara 3 maret 2023

“Selama semua aturan dari akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB ini diterapkan dan dilaksanakan dengan baik pasti hasilnya juga baik”²⁰

Selain itu, Bapak Agus juga berpendapat mengenai dampak yang dirasakan saat mengimplementasikan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB:

“Semakin hari semakin tahun semua tertata dengan lebih baik. Karena kan kita juga selalu belajar dari pengalaman-pengalaman yang ada dan ketika ada kolaborasi ama bank lain kita juga menyerap ilmunya. Kalau tidak sesuai pasti akan ada evaluasi dan perbaiki setelahnya mana yang belum dilaksanakan secara maksimal karena kita semua menerapkan sesuai dengan tujuan dan juga kita meraih tujuan dari bank itu sendiri. Tapi yaw ajar ketika baru awal-awal ada kesalahan atau bagaimana yang berdampak minat nasabah jadi turun atau yang lain tapi kita semangat untuk gencar dalam sosialisasi dan melakukan marketing untuk menarik nasabah kembali.”²¹

Dampak implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB ini banyak dirasakan dari masing-masing karyawan jika dari mereka bisa menerapkan prinsip-prinsip *akad murabaha* dan mentaati peraturan yang diatur oleh bank. Jika semua karyawan bisa menerapkan dengan baik, juga akan berdampak pada bank karena bank menjadi lebih sehat dan berjalan dengan semestinya yang sesuai dengan tujuan dari bank tersebut. Hal tersebut membuat citra bank dimata nasabah menjadi baik dan mempercayai PT BPRS Mtra Mentari Sejahtera Ponorogo untuk melakukan penyimpanan dan pembiayaan. Dan jika kurangnya dalam penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB akan berdampak pada berpengaruh pada performa bank yang bisa menyebabkan masyarakat juga akan takut melakukan pembiayaan di bank dan juga persepsi masyarakat

²⁰ Edwin, Wawancara 6 Maret 2023

²¹ Agus, Wawancara 23 Maret 2023

mengenai bank tersebut akan buruk serta minat nasabah jadi turun untuk melakukan pembiayaan.



BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MITRA USAHA IB DI PT BPRS MITRA MENTARI SEJAHTERA PONOROGO

A. Analisis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.

Pembiayaan Mitra Usaha IB (modal kerja) pada pelaksanaan akad murabahah di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo merupakan upaya yang dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dalam rangka membantu nasabah untuk memperoleh kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan usaha nasabah serta dapat membantu pihak nasabah untuk meningkatkan jumlah hasil serta mutu hasil produksi.¹ Murabahah merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syari'ah dengan menambah konsep pembiayaan. Akan tetapi, syarat dan rukun harus benar-benar diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syari'ah.²

Pada prinsipnya Transaksi murabahah harus memenuhi persyaratan yang dijadikan sebagai rukun, yaitu:³

1. Adanya orang yang berakad (muaqid)
 - a. Nasabah (pembeli)

¹ Wawancara Agus, 23 Maret 2023

² Farisa Rahmilatushifa, *Analisis Penerapan Produk Pembiayaan Karyawan Dengan Akad Murabahah di KJKS Binama Semarang*, (Semarang: Walisongo. 2015) 12.

³ Sri Nurhayati Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), 179-182)

- b. PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo (penjual)
2. Adanya barang atau obyek akad dalam murabahah, yaitu sesuatu yang dibiayai oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo berupa kendaraan motor atau pupuk.
 3. Adanya akad atau shiqhot, dalam hal ini tertuang dalam surat perjanjian pembiayaan murabahah.
 4. Ijab qabul, perkataan yang diucapkan oleh penjual dan pembeli (atau yang mewakili keduanya) dalam mengutarakan kehendaknya berkaitan dengan akad tersebut. Untuk mengenai ijab qobul di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dilakukan dengan surat menyurat yaitu dengan adanya surat perjanjian akad murabahah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dimana dalam surat tersebut terdapat jumlah pembiayaan yang disetujui, jaminan dan keuntungan yang disepakati, serta jatuh tempo yang disepakati antara nasabah dengan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo.

Dalam pembiayaan murabahah ini, pemilik dana (bank) membelikan barang yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan tersebut, kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan penambahan keuntungan (margin) tetap.

Produk Pembiayaan Mitra Usaha IB ini di berikan oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan platfon 5 juta samapi 1,2 milyar dengan tenor 3-60 bulan. Nasabah bisa mendapatkan nominal yang ingin di pinjam sesuai dengan barang apa yang dia jaminkan untuk jaminan dan

mempunyai usaha kurang lebih 5 tahun sampai 6 tahun yang di berikan kepada pihak Bank.¹

Dalam menyalurkan Pembiayaan Mitra Usaha IB ini, pihak bank dan calon nasabah harus memulai dengan beberapa prosedur yang telah ditentukan oleh pihak bank. Prosedur penyaluran pembiayaan yang dimaksud disini adalah tahapan yang harus di lalui sebelum sesuatu pembiayaan diputuskan, dengan tujuan mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan penyaluran pembiayaan.

Oleh karena itu, prosedur penyaluran ini sangat penting dilakukan karena prosedur penyaluran yang di jalankan dengan benar akan menjadi sebuah keuntungan bagi perusahaan. Jika prosedur penyaluran pembiayaan tidak terlaksana dengan baik maka akan menjadi sebuah kerugian bagi perusahaan.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB beliau menjelaskan perihal proses layanan Pembiayaan Mitra Usaha IB dengan akad murabahah, dengan persyaratan diantaranya:²

1. Permohonana penyaluran pembiayaan

Pada tahapan ini perihal PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo meminta calon nasabah untuk datang secara langsung ke PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan membawa berkas-berkas yang harus dipenuhi nasabah. Berdasarkan wawancara Ibu Umi Mubarokah selaku

¹Umi, Wawancara 3 Maret 2023

² Ibid.

AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yaitu sebagai berikut:³

- a. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang di tandatangani oleh calon nasabah dan pihak wali
 - b. Fotocopy KTP Suami/Istri jika telah menikah
 - c. Fotocopy Kartu Keluarga
 - d. Fotocopy Surat Nikah / Akte cerai
 - e. Surat Izin Usaha
 - f. Jaminan
2. Proses pelayanan pembiayaan Mitra Usaha IB

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Agus selaku AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, menjelaskan perihal Proses layanan Pembiayaan Murabahah:⁴

- a. Calon nasabah bisa langsung datang ke bank
- b. Nasabah bisa menghubungi langsung ke PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo atau via telfon menghubungi nomor AO dari brosur
- c. Marketing Mitra Usaha IB bisa langsung ke nasabah dengan cara terjun langsung ke lapangan mencari nasabah
- d. Marketing dapat rekomendasi dari nasabah lain atau rekomendasi dari kantor PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

³ Ibid

⁴ Agus, Wawancara 23 Maret 2023

- e. Costumer Service menjelaskan kepada nasabah mengenai prosedur, mekanisme, persyaratan administrasi dokumentasi nasabah yang harus dipenuhi mengenai pembiayaan
 - f. Memeriksa surat permohonan pembiayaan dan kelengkapan persyaratannya.
 - g. Pihak bank menerima permohonan pengajuan dan bersama nasabah melakukan negosiasi terkait nominal jumlah pembiayaan. Dalam proses negosiasi bank selaku shohibul maal mempunyai hak untuk mengabulkan permohonan nasabah sesuai nilai jaminan yang disertakan dalam proses pengajuan. Besar kecilnya pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tergantung dari besar kecilnya nilai jaminan yang disertakan.
 - h. Mencocokkan fotocopy berkas pengajuan dengan aslinya dan memberitahukan calon debitur untuk menunggu informasi lebih lanjut.
 - i. Mencatat permohonan pembiayaan ke dalam buku permohonan pembiayaan.
 - j. Permohonan tersebut diberitahukan kepada manager untuk diproses lebih lanjut.
3. Investigasi Menurut Bapak Agus selaku AO (*Account Officer*) pembiayaan Mitra Usaha IB menuturkan bahwa investigasi yang dilakukan pihak bank melalui beberapa tahapan diantaranya⁵

⁵ Ibid

a. BI Cheking

Pengecekan BI Cheking guna dilakukan untuk mengecek data nasabah menggunakan nomor NIK KTP calon nasabah melalui aplikasi online yang terhubung dengan Bank Indonesia untuk melihat apakah nasabah termasuk dalam blacklist DHN dan pernah dinyatakan pembiayaan bermasalah atau tidak. Setelah dilakukan pengecekan kemudian dilanjutkan tahap survey.⁶

b. Pemeriksaan tempat (survey)

Survey dilakukan oleh Marketing Mitra Usaha IB dengan cara terjun langsung kelapangan untuk memeriksa tempat usaha nasabah serta menilai jaminan yang di berikan oleh calon nasabah. Penilaian jaminan yang dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan menilai jaminan tersebut memiliki nilai ekonomis atau tidak dan memiliki keabsahan jaminan.⁷

c. Wawancara

Menurut Bapak Agus dan Bapak Edwin selaku marketing Mitra Usaha IB, mengajukan beberapa pertanyaan kepada calon nasabah meliputi berapa pendapatan, sumber pendapatan, jumlah pengeluaran, dan bagaimana cara nasabah mengantisipasi jika usahanya sepi pembeli. Kemudian hasil wawancara kepada calon

⁶ Ibid

⁷ Edwin, Wawancara 6 Maret 2023

nasabah tersebut akan di catat untuk dijadikan pertimbangan dalam mengambil keputusan.⁸

4. Analisa Pembiayaan

Pada tahap ini pihak bank menganalisa kelayakan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah dengan menerapkan prinsip 5C agar dapat mengurangi risiko yang akan terjadi nantinya, analisa dilakukan oleh Marketing Mitra Usaha IB. Menurut Ibu Umi Mubarokah selaku AO (*Account Officer*) di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memaparkan bahwasanya pihak bank menggunakan prinsip 5C (*Character Character, Capacity, Capital, Condition dan Colleteral*) dalam setiap menganalisis suatu permohonan pembiayaan. Prinsip 5C diantaranya adalah :⁹

a. *Character*

Analisis yaitu watak dan sifat apakah calon nasabah dapat dipercaya dan mempunyai itikad baik kepada pihak bank. Analisis karakter dilakukan pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan cara:

- 1) Mengecek *BI Chekging* calon nasabah dengan menggunakan aplikasi bank untuk mengetahui apakah calon nasabah mempunyai catatan buruk atau tidak.
- 2) Meminta informasi dari pihak lain yaitu dengan cara menanyakan di lingkungan nasabah tinggal.

⁸ Agus dan Edwin, wawancara 6 dan 23 Maret 2023

⁹ Umi, Wawancara 3 Maret 2023

b. *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* yaitu melihat kemampuan calon nasabah untuk membayar angsuran. Penilaian ini dilakukan agar bank tidak mengalami kerugian akibat pembiayaan bermasalah. Analisis *Capacity* yang dilakukan pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan cara:

- 1) Memeriksa slip gaji dan tabungan calon nasabah dengan melihat rekening koran.
- 2) Survey ke lokasi calon nasabah dengan menilai jaminan yang diberikan oleh nasabah.

c. *Capital*

Analisis *capital* atau modal, dilakukan pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo guna melihat modal sendiri yang dimiliki calon nasabah. Hal ini dilakukan sebagai penguat bahwa calon nasabah tidak hanya mengandalkan dana pembiayaan tetapi masih mempunyai modal lainnya.

d. *Collateral*

Collateral adalah penilaian terhadap jaminan yang dimiliki calon nasabah. Penilaian ini bertujuan untuk meyakinkan bahwa jika ada pembayaran yang macet terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban tersebut. Jaminan yang bisa untuk pengajuan pembiayaan berupa sertifikat rumah, BPKB motor atau mobil. Jaminan harus memiliki nilai ekonomis di pasaran dalam jangka panjang.

e. *Condition of Economy*

Analisa *Condition of Economy* penilaian terhadap kondisi ekonomi calon nasabah apakah layak nantinya untuk membayar angsuran pembiayaan. Pihak bank mempertimbangkan usaha nasabah untuk mengetahui bagaimana usaha nasabah dimasa yang akan datang. Penilaian yang dilakukan oleh pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo yaitu :

- 1) Melihat dan menilai daya beli masyarakat terhadap usahanya.
- 2) Menilai pendapatan perbulan.

Pada tahap ini PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo masih belum maksimal melakukan analisis tersebut, hal ini dikarenakan masih ada beberapa nasabah yang dinyatakan pembiayaannya macet atau bermasalah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Edwin selaku AO (*Account Officer*) pihak bank masih mengalami kesulitan untuk menganalisis *Character* dan *Capacity* calon nasabah. Hal ini di karenakan terkadang masih ada beberapa nasabah yang memberikan data laporan keuangan tidak sesuai dan tidak jujur.¹⁰

5. Penandatanganan Akad

Sebelum proses penandatanganan perjanjian, pihak manager PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menjelaskan secara terperinci biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang dan keuntungan

¹⁰ Edwin, Wawancara 6 Maret 2023

(margin) kepada nasabah. Akan tetapi, sering kebanyakan nasabah tidak menginginkan proses yang terlalu rumit, sehingga pihak manager tidak menjelaskan secara lisan mengenai harga pokok dan keuntungan (margin) barang yang merupakan obyek murabahah.

Untuk perhitungan keuntungan pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo pihak manager menentukan bahwa draf angsuran yang ditawarkan kepada anggota setara 2 % perbulan. Penentuan margin yang dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo masih tergantung pada kebutuhan untuk memperoleh keuntungan riil sehingga dapat memberikan beban keuntungan yang diberikan kepada pihak ketiga.

Tingkat keuntungan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo berbeda-beda, tergantung besar pembiayaan, dimana kalau pembiayaan kecil maka jarang ada penawaran. Dengan asumsi tersebut, maka patokan besarnya mark up ditentukan berdasarkan kemampuan nasabah untuk mengasur. Setelah itu patokan harga jual (harga pokok ditambah mark up) ditawarkan kepada nasabah untuk selanjutnya disepakati bersama saat akad perjanjian.

Penandatanganan akad merupakan bukti kesepakatan suatu perjanjian dalam setiap dilakukannya suatu penyaluran pembiayaan. Pada tahap ini pihak bank meminta nasabah, pasangan atau keluarganya untuk menandatangani akad di perjanjian akad.

Menurut Bapak Agus selaku AO (*Account Officer*) Marketing Mitra Usaha IB menggunakan di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo

dengan nasabah menggunakan akad murabahah bil wakalah. Pada akad murabahah yaitu bank bertindak sebagai penjual dengan membelikan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan nasabah sebagai pembeli, namun bank PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mengalami kendala untuk memenuhi akad murabahah karna adanya keterbatasan waktu dan SDM pihak bank tidak dapat menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah, untuk itu PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menggunakan akad pendamping yaitu wakalah. Akad ini digunakan sebagai pemberian kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkannya, dengan persyaratan nasabah harus menyerahkan bukti nota kwitansi setelah pembelian barang, pelaksanaan akad dinyatakan sah apabila kedua belah pihak sama- sama menyetujui perjanjian tersebut tanpa adanya unsur keterpaksaan dari salah satu pihak.¹¹

Adapun ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam perjanjian pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sesuai ketetapan pihak bank yaitu sebagai berikut:¹²

- a. Penandatanganan akad dilakukan dihadapan pejabat bank (Marketing Mitra Usaha IB dan Notaris)
- b. Setiap halaman pada akad pembiayaan wajib di paraf oleh kedua belah pihak baik nasabah maupun pegawai bank

¹¹Agus, Wawancara 23 Maret 2023

¹² Umi, Wawancara 3 Maret 2023

- c. Dilakukan dokumentasi berupa foto dengan mencantumkan tanggal akad
- d. Memberi penjelasan tentang hak-hak dan kewajiban nasabah yang tercantum dalam akad pembiayaan.

Pada bagian akhir akad pembiayaan murabahah terdapat kalimat *“perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun”*. Hal ini menunjukkan bahwa pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dan nasabah dalam melakukan akad perjanjian tersebut harus saling suka sama suka (ridho). Dalam pelaksanaan pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah penyampaian mengenai kondisi suatu barang tidak disampaikan secara detail dan transparan untuk mengetahui apakah ada kerusakan pada barang yang diperjual belikan. Padahal dalam rukun dan syarat murabahah harus ada kejelasan mengenai kondisi suatu barang.

Kalaupun PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menambahkan akad wakalah apabila pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memberikan kuasa dan meyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada supplier, yang sesuai dengan draft perjanjian khusus tentang akad wakalah. Dimana pihak nasabah memilihkan untuk PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mengenai barang dan spesifikasi harga dan jangka waktu berlakunya harus sesuai kesepakatan bersama. Akan tetapi pada praktek pembiayaan murabahah di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo terlihat perbedaan,

terutama dalam hal pengadaan barang. Setelah akad dilakukan antara PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan nasabah, maka sudah bukan menjadi urusan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, karena dana yang telah ditransfer ke rekening nasabah sudah menjadi tanggungan nasabah untuk membeli barang guna memperlancarkan usaha nasabahnya.¹³

6. Pembukaan rekening

Setelah penandatanganan akad selesai kemudian pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo meminta calon nasabah untuk membuka rekening tabungan. Tahapan pembukaan rekening dilakukan agar memudahkan nasabah membayar angsuran setiap bulannya.¹⁴

7. Persetujuan

Pada tahapan ini Marketing Mitra Usaha IB akan mengumpulkan dokumen-dokumen pembiayaan nasabah yang telah dibuat dengan mengimput data untuk mendapatkan persetujuan atas usulan permohonan penyaluran pembiayaan. Bank memiliki hak sepenuhnya untuk menyetujui atau menolak suatu permohonan pembiayaan, bila di setujui maka akan memberi catatan-catatan atas hal-hal yang perlu dipenuhi, dilengkapi, atau dijalankan oleh Marketing Mitra Usaha IB dalam pemberian pembiayaan.¹⁵

¹³ Ibid.

¹⁴ Edwin, wawancara 6 Maret 2023

¹⁵ Ibid.

8. Pencairan

Tahapan pencairan dapat dilakukan setelah di setujui bahwa pembiayaan tersebut dapat disalurkan kepada nasabah, pencairan dapat dilakukan paling lambat 3 hari setelah penandatanganan akad. Kemudian pihak Marketing Mitra Usaha IB akan menghubungi nasabah untuk melakukan pencairan. Pencarian pembiayaan ini bisa dilakukan dengan cara kolektif rekening nasabah pembiayaan.¹⁶

9. Jangka Waktu

Maksimal jangka waktu angsuran pembiayaan di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo paling lama 5 (lima) tahun. Sedangkan jangka waktu pembiayaan tempo maksimal 3,6, dan 9 bulan. Apabila nasabah debitur meminta jangka waktu lebih dari jangka waktu maksimal yang ditetapkan, pihak bank tidak dapat menerimanya.

10. Pembayaran Angsuran

Sistem pembayaran pembiayaan murabahah dilakukan dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan pada hari kerja bank. Besarnya angsuran bersifat tetap, baik angsuran pokok maupun angsuran margin. Angsuran pertama dibayarkan setelah 1 (satu) bulan terhitung sejak akad dilangsungkan (realisasi pembiayaan). Pembayaran angsuran disesuaikan dengan jadwal dan besarnya angsuran ditetapkan dalam surat sanggup untuk membayar lunas.¹⁷

¹⁶ Agus, wawancara 23 Maret 2023

¹⁷ Edwin, Wawancara 6 Maret 2023

Dengan demikian akad akan dilaksanakan setelah selesai pengajuan dan negosiasi dan pihak bank mengabulkan permohonan pengajuan pembiayaan, maka setelah itu proses akad antara kedua belah pihak.

Produk pembiayaan Mitra Usaha IB PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo ini dengan akad murabahah di mana pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dan nasabah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian baik besar pembiayaan yang diambil, jangka waktu pembayaran dan angsuran yang disediakan oleh pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Setelah anggota menyetujuinya maka anggota diberikan suatu draft yang berisi surat perjanjian serta seluruh aspek ketentuan dan legalitas perjanjian yang diatur dalam draft akad murabahah yang terlampir. Kemudian anggota dipersilahkan untuk membaca isi akad murabahah dengan teliti, setelah itu PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo beserta anggota tanda tangan di atas materai.

Apabila pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo tidak ada waktu untuk memesan barang yang diinginkan oleh nasabah maka menggunakan akad tambahan wakalah dalam transaksi pembiayaan pada produk mitra usaha tersebut secara terpisah serta beberapa lampiran diantaranya formulir pemesan, *purchase order* (surat pemesan), surat tanda terima barang.

B. Analisis Kendala Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB.

Dalam penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB ini tidak terlepas dari berbagai macam kendala. Kendala yang terjadi bisa dari

faktor eksternal dari lingkungan maupun internal dari bank itu sendiri. Namun, kendala tersebut bukan menjadi penghalang untuk mencapai tujuan utama dari bank jika dari bank tersebut bisa merubah dan mengevaluasi kendala tersebut. Berdasarkan dari wawancara yang dilakukan, ada beberapa kendala yang terjadi pada PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dalam menerapkan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB, yaitu

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sangat memperhatikan angsuran yang dilakukan oleh nasabah. Bila terjadi kemacetan langsung dapat ditangani secara profesional. Cara yang dilakukan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo untuk menangani pembiayaan macet sebagai berikut:¹⁸

1. Pemberian Surat Penagihan Dilakukan oleh PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo apabila nasabah pembiayaan telah tiga bulan berturut-turut belum membayarkan angsuran, sehingga PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memberikan surat melalui petugas penagihan. Surat penagihan pertama berisikan pemberitahuan mengenai nominal tunggakan angsuran pokok dan bagi hasil yang harus dibayar.¹⁹
2. Melakukan kunjungan ketempat anggota, yang mana tidak hanya di awal pembiayaan tetapi juga secara berkala²⁰

Dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip

¹⁸ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta:Pt Sardo Sarana Media, 2009), 168.

¹⁹ Khotibul Imam, *Perbankan Syari'ah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indoensia*, (Jakarta: Pt. Grafindo Persada), 105-110

²⁰ Agus, wawancara 23 Maret

menjadi milik bank”. Pembiayaan Mitra Usaha IB apabila PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo telah membeli suatu barang kepada pihak supplier, maka secara prinsip bank telah membeli suatu barang. Namun bank melakukan pembayaran uang pembelian barang kepada supplier yang diwakilkan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah. Subtansi tersebut sesuai dengan syarat murabahah baik dalam fiqh muamalah, hanya saja pada praktiknya berbeda dengan bank syari’ah dan berbeda dengan fatwa, bisa jadi ketidaksesuaian tersebut akibat faktor sulitnya bank dalam menyediakan barang.²¹

PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menggunakan tambahan wakalah dimaksudkan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo serta nasabah telah melakukan transaksi jual beli antara bank dengan penjual atau supplier. Akan tetapi hanya sebagian kecil nasabah yang menerima langsung dana pembiayaan dan itu dibatasi dengan syarat-syarat tertentu, dalam hal ini sebelum pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memberikan dana pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo mempertimbangkan karakter nasabah yang baik dan jujur karena untuk mengawatirkan terjadinya manajemen resiko.

Obyek barang yang belum dimiliki bank ketika transaksi murabahah dengan nasabah, menjadi resiko yang seharusnya ditanggung oleh bank, akan tetapi karena barang tidak dimiliki dahulu menjadi resiko tetap berada pada

²¹ Khotibul Imam, *Perbankan Syari’ah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indoensia*, (Jakarta: Pt. Grafindo Persada), 105-110

supplier bukan pada bank.²² Pada praktek pembiayaan murabahah di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo terlihat perbedaan, terutama dalam hal pengadaan barang. Setelah akad dilakukan antara PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo dengan nasabah, maka sudah bukan menjadi urusan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo lagi, karena dana yang telah ditransfer ke rekening nasabah sudah menjadi tanggungan nasabah untuk membeli barang guna memperlancarkan usaha nasabahnya.

Dalam hal ini, misalnya apabila nasabah mengajukan komplain terhadap barang yang sudah ia beli, nasabah tidak dapat mengajukannya ke PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo, akan tetapi mengajukannya ke pihak supplier atau penjual pertama itu, karena bank hanya sebagai perantara dan PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo telah memberi kuasa melakukan pembayaran langsung kepada rekening supplier.²³

Dalam permasalahan pembayaran angsuran yang merupakan kewajiban nasabah untuk memenuhi janjinya sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya. Meskipun demikian dalam prakteknya seringkali ada kelalaian untuk membayar angsuran. Melihat beberapa masalah/kendala yang terjadi, hal tersebut sudah lumrah terjadi di masing-masing bank. Kemudian terdapat kendala lain yakni nasabah tidak paham mengenai besaran margin yang diterapkan bank karena kebanyakan nasabah waktu awal akad tidak menginginkan proses yang terlalu rumit, sehingga pihak manager tidak menjelaskan secara lisan mengenai harga pokok dan keuntungan (margin) barang yang merupakan obyek murabahah. Hal ini hanya tertuang dalam

²² Ibid.

²³ Agus, Wawancara 23 Maret 2023

perjanjian akad. Sehingga dalam hal ini pihak bank harus menjelaskan kembali mengenai margin yang diterapkan sehingga tidak terjadi kesalahpahaman kembali.

Namun, kendala yang terjadi itu bisa diatasi oleh pihak bank dan dijadikan evaluasi supaya kesalahan tersebut tidak terjadi secara terus-menerus. Banyak solusi yang bisa memecahkan semua masalah yang terjadi apabila semua itu ada kemauan dari pihak bank terutama dari karyawan. Jika semua itu bisa dikendalikan, maka lingkungan bank akan menjadi sehat terutama akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB berjalan dengan semestinya

C. Analisis Dampak Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB

Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di era sekarang sangat diperlukan agar suatu perusahaan/bank bisa mencapai tujuan yang ditargetkan dan juga bertahan dalam persaingan yang sangat ketat. Penerapan ini jika dilakukan secara konsisten, akan memberikan pengaruh baik bagi bank dan juga bisa berpengaruh pada kinerja karyawan serta berpengaruh terhadap kuantitas nasabah yang dingi melakukan pembiayaan di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo. Jika lingkungan pada bank tersebut sehat, maka karyawan juga akan melakukan kinerja dengan baik dan bisa mencapai tujuan dari bank itu sendiri.

Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB akan memberikan dampak positif bagi suatu perusahaan yang juga akan berdampak terhadap karyawan dan nasabah. Jika tata kelola tersebut dikelola

dengan baik, citra dari bank juga akan baik dan meningkat sehingga dapat bersaing dengan bank lain. Fungsi kuat akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB dapat membantu bank dalam memperkuat fondasi kinerja bank dan melindungi bank dari masalah maupun kesulitan dalam keuangan dimasa yang akan datang. Maka dari itu, perusahaan sangat mementingkan pencapaian tujuan daripada melakukan aktivitas yang tidak berkaitan dengan pencapaian tujuan kinerja.

Dari analisis yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan mitra usaha di PT BPRS Mtra Mentari Sejahtera Ponorogo belum memenuhi ketentuan syari'ah. Hal ini dikarenakan ada beberapa aspek syarat-syarat yang tidak sesuai dengan hukum Islam, diantaranya pertama, pertama dalam proses pembiayaan terdapat gagal bayar oleh nasabah yang menyebabkan pihak bank memberi solusi dengan memeberikan surat peringatan hingga jaminan yang digunakan dilelang untuk menutupi angsuran pembiayaan. Kedua, berkaitan dengan obyek atau barang yang diperjual-belikan pada pembiayaan mitra usaha di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sangat abstrak atau tidak jelas dengan menggunakan uang langsung, hal ini karena proses transaksi beralih antara nasabah dengan supplier atau pemasok. Sehingga memungkinkan nasabah apakah benar-benar membelanjakan dan pembiayaan tersebut untuk membelikan barang atau tidak. Selain itu adanya pengawasan yang kurang, diantaranya tidak adanya laporan hasil pembelian barang oleh nasabah. Ketiga, tidak diberitahukannya besaran margin diawal dan hanya diberitahukan total seluruh pembiayaan karena nasabah buru-buru untuk

meminjam sehingga saat melakukan angsuran pembiayaan nasabah protes karena jumlah angsuran yang banyak sehingga mengharuskan pihak bank untuk menjelaskan dari awal kembali. Apabila dalam penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB masih kurang efektif dan efisien maka akan berdampak pada berpengaruh pada performa bank yang bisa menyebabkan masyarakat juga akan takut melakukan pembiayaan di bank dan juga persepsi masyarakat mengenai bank tersebut akan buruk serta minat nasabah jadi turun untuk melakukan pembiayaan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera, penulis menyimpulkan:

1. Prosedur penyaluran pembiayaan Mitra Usaha IB yang ada di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera sudah dijalani sesuai dengan prosedur penyaluran pembiayaan secara umum dan teori yang dipaparkan pada bab sebelumnya, adapun prosedur yang ada di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera memalui beberapa tahapan yaitu, tahap permohonan penyaluran nasabah menyerahkan berkas-berkas seperti melengkapi persyaratan dan jaminan yang diminta pihak bank, tahap investigasi untuk mendapatkan informasi lebih dalam terkait calon nasabah dan usahanya dengan melakukan *BI Checking*, survey dan wawancara, tahap analisa pembiayaan dilakukan untuk menilai kelayakan penyaluran pembiayaan secara mendalam dengan menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition dan Colleteal*), tahap penandatanganan akad dilakukan sebagai kesepakatan perjanjian antara pihak bank dan nasabah dengan menggunakan akad murabahah, tahap pembukaan rekening dilakukan untuk memudahkan nasabah membayar angsuran, tahap pencairan dilakukan setelah pihak bank menyetujui bahwa permohonan penyaluran pembiayaan dapat dicairkan.

2. Kendala

Akad transaksi dalam pembiayaan produk mitra usaha di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo adalah akad murabahah. Akad murabahah yang seharusnya digunakan untuk transaksi jual beli yang tujuannya bersifat konsumtif ini digunakan untuk pembiayaan Mitra Usaha IB bagi nasabahnya. Di mana Pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diperlukan bagi usaha nasabah atas nama bank dengan menggunakan akad tambahan yaitu wakalah. Kemudian pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo menjualnya kepada nasabah ditambah margin keuntungan untuk dibayar nasabah pada jangka waktu tertentu, sesuai dengan kesepakatan awal perjanjian.

Praktek pembiayaan murabahah PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo belum sesuai dengan aturan, hal ini dikarenakan antara lain, pertama dalam proses pembiayaan terdapat gagal bayar oleh nasabah yang menyebabkan pihak bank memberi solusi dengan memeberikan surat peringatan hingga jaminan yang digunakan dilelang untuk menutupi angsuran pembiayaan. Kedua, berkaitan dengan obyek atau barang yang diperjual-belikan pada pembiayaan mitra usaha di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera Ponorogo sangat abstrak atau tidak jelas dengan menggunakan uang langsung, hal ini karena proses transaksi beralih antara nasabah dengan supplier atau pemasok. Sehingga

memungkinkan nasabah apakah benar-benar membelanjakan dan pembiayaan tersebut untuk membelikan barang atau tidak. Selain itu adanya pengawasan yang kurang, diantaranya tidak adanya laporan hasil pembelian barang oleh nasabah. Ketiga, tidak diberitahukannya besaran margin diawal dan hanya diberitahukan total seluruh pembiayaan karena nasabah buru-buru untuk meminjam sehingga saat melakukan angsuran pembiayaan nasabah protes karena jumlah angsuran yang banyak sehingga mengharuskan pihak bank untuk menjelaskan dari awal kembali.

3. Dampak

Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB akan memberikan dampak positif dan juga negatif bagi suatu perusahaan yang juga akan berdampak terhadap karyawan dan nasabah. Jika tata kelola tersebut dikelola dengan baik, citra dari bank juga akan baik dan meningkat sehingga dapat bersaing dengan bank lain. Dan jika tata kelola penerapan itu kurang baik maka akan menurunkan nilai suatu bank yang berimbas terhadap nasabahnya.

B. Saran

Penelitian yang telah penulis lakukan pada PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera dengan tema “Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mitra Usaha IB di PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera” ini, maka penulis ingin memberikan beberapa saran kepada pihak terkait, yaitu diantaranya :

- 1) Pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera lebih berhati-hati untuk memberikan penyaluran dana dalam pembiayaan Mitra Usaha IB kepada nasabah agar bisa berlanjut dan meningkat dalam operasionalnya. Pihak PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera harus lebih meningkatkan SDM supaya bisa melakukan penyaluran pembiayaan lebih maksimal lagi.
- 2) Pihak penulis selanjutnya agar dapat menggali dan mengkaji lebih dalam lagi mengenai topic murabahah dalam pembiayaan Mitra Usaha IB ini dan menambah sumber referensi yang terkait dengan penelitian agar mendapatkan hasil yang lebih baik dan lengkap. Serta disarankan untuk menggunakan *mixmethode* agar mendapatkan hasil yang akurat dalam mengkaji permasalahan yang ada.
- 3) Nasabah PT BPRS Mitra Mentari Sejahtera harus lebih cermat lagi ketika melakukan pembiayaan, dan hendaknya mengikuti dan mentaati syarat, ketentuan, dan prosedur pembiayaan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Achmd, Dedy. *Manajemen Pembiayaan Syariah* (Yogyakarta Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), 119.
- Achmadi, Abu dan Cholid Narbuko. *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003),
- Al-Qur'an dan Terjemahannya. 2008. Departemen Agama RI. Bandung: Diponegoro.
- Antonio Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: dari Theory Ke Praktik*. (Jakarta: Pt Raja Grafindo, 2008)
- Arifin, Arvian dan Veithzal Rivai. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010),
- Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktek* (Jakarta: Bumi Aksara, 2015),
- Heykal, Mohamad dan Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam dan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. (Jakarta Prenada Media Group 2010),
- Huda, Qamarul. *Fiqh Mu'Amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011),
- Imam, Khotibul. *Perbankan Syari'ah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indoensia*, (Jakarta: Pt. Grafindo Persada),
- Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: kencana Prenada Media Group, 2011),
- _____, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011),
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima* (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2016),
- Kasmir, *dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: Raja Granfindo Persada, 2004)
- Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: BPEF-UII, 1996)
- Meleong, Lexy J. *Metodepenelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1996),.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011),

- Riivai, Veithzal. *Commercial Bank Managemen dari teori ke praktek* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013),
- Saed, Abdullah *Bank Islam Studi Kritis Larangan Riba Dan Interpretasi Kontemporer*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar),
- Sholihin, Ahmad Ifham *Pedoman Umum Keuangan Syariah*, (Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama, 2010),
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016),
- Sumitro, Warkum. *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga Terkait (Bamui, Tafakul Dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia* (Jakarta:Pt Raja Grafindo, 2004),
- Sutedi, Andrian. *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*,)Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009),
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia, 2001),
- Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, ayat 1 pasal 12. Dasar-dasar Perbankan (Jakarta: Raja Grafindo persada,2012),
- Undang-Undang Perbankan Syariah, Nomor 21 Tahun 2008, ayat 25 pasal 1.
- Wasilah, Sri Nurhayati. *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014),
- Wirosa. *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta:Pt Sardo Sarana Media, 2009).
- Yaya, Rizal. *Akuntansi Perbankan Syariah*. (Jakarta: Salemba Empat, 2014)

Skripsi :

- Affandi, Trya. *Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Sertifikasi Guru pada BPRS Metro Madani Kantor Pusat*, Skripsi (Metro : Iain Metro)
- Ananda, Siti Farizka Dwi. *Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Bni Oto Ib Hasanah Studi Bank Bni Syariah Kc Tanjung Karang*. Skripsi (Lampung : Uin Raden Intan Lampung),
- Andriyani, Wige. *Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Ib Kepemilikan Rumah (Kpr) di Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi*, Skripsi (Bukittinggi : Iain Bukittinggi)

- Armalela, *Implementasi Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta*, Tesis (Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia),
- Astuti, Asri Fitri. *Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Sukowati Sragen Cabang Boyolali*. Tugas Akhir Salatiga: IAIN Salatiga, 2015
- Idris, Syam Maulana. *Analisis Kelayakan Pembiayaan Mikro pada BPRS Al Salaam (Studi pada BPRS Al Salaam Cabang Cinere)*. Skripsi (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2014),
- Khairunnisa, Rizki. *Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Ib Muamalat Multiguna di Pt. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kcp Kisaran*, Skripsi (Medan : Uin Sumatera Utara),
- Malik, Abdul. *Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Bni Oto Ib Hasanah Studi Bank Bni Syariah Kc Tanjung Karang*. Skripsi (Yogyakarta : Uin Sunan Kalijaga
- Rahmilatushifa, Farisa. *Analisis Penerapan Produk Pembiayaan Karyawan Dengan Akad Murabahah di KJKS Binama Semarang*, (Semarang: Walisongo. 2015)
- Ririn, “Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Bank Muamalat Cabang Makassar,” Skripsi (Makassar : Universitas Muhammadiyah Makassar),
- Sari, Nining Afrida. *Analisis Implementasi Pembiayaan Murabahah di Pt Bprs Haji Miskin Pandai Sikek*, Tugas Akhir (Bukittinggi : Iain Bukittinggi),
- Siregar, Atika Rauhati. *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Ib Serbaguna Pemilikan Mobil (Kpm Ib) pada Bank Sumut Kcp Syariah Multatuli*. Skripsi (Medan : Uin Sumatera Utara),
- Siregar, Elfi Rahmayani *Analisis Implementasi 5C pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada BPRS Bandar Lampung)*. Skripsi (Lampung: IAIN Raden Intan Lampung, 2017), 80
- Supriyatna, Iyan. *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesian Kantor Cabang Cilegon)* Skripsi (Cilegon :

Syarifah, Siti I'annah Roudlotusy. "Analisis Penilaian Kelayakan Pembiayaan Murabahah Pada BMT Dana Mentari Purwokerto," Skripsi (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2017),

Taufiq, "Pengaruh Prinsip 'Antarādin dan Lā Tazlimūna Walā Tuzlamūn Terhadap Penentuan Laba Oleh Pedagang di Pasar Los Kota Lhokseumawe," Tesis (Medan : Iain Sumatera Utara),

Jurnal :

Hidayat, wahyu dan Bentang Indra Yusdiana. *Analisis Kemampuan Penalaran Matematis Siswa SMA Pada Materi Limit Fungsi*. Jurnal Pembelajaran Matematika Inovatif 1 No.3 (2018),

Prasetiyo, Luhur. *Analisis Rentabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia*. Jurnal Penelitian Islam, Vol 6, No 1, (2011).

Rejeki, Fanny Yunita Sri *Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya pada PT BSM Cabang Manado*. Jurnal Lex Privatum, Vol.I No.2 Apr-Jun 2013,

Shandy, Andrew. *Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*. *Unes Law Review*, Indonesia: Universitas Lancang Kuning. Volume 2 Nomor 3 (2020),

Wahyudi, Amin. "Harga Murabahah Persepektif Fikih dan Keuangan Islam", Jurnal Kajian Hukum dan Sosial, Vol 8, No 1, (2011).

Wawancara :

Agus, Wawancara, Ponorogo. Tanggal 23 Maret 2023

Edwin, Wawancara, Ponorogo. Tanggal 6 Maret 2023

Umi Mubarokah. Wawancara. Ponorogo. Tanggal 3 Maret 2023.