

**MEKANISME PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH*  
PADA PENGADAAN MATERIAL BANGUNAN  
DI BPRS BUANA MITRA PERWIRA PURBALINGGA  
JAWA TENGAH**



**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
(FEBI) IAIN Purwokerto untuk memenuhi salah satu  
syarat guna memperoleh Gelar Ahli Madya

Oleh :

**RIA WAHDANIA**

**NIM. 1522203038**

**PROGRAM DIPLOMA III  
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2018**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ria Wahdania  
NIM : 1522203038  
Jenjang : Diploma III (D III)  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Judul Tugas Akhir : Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Pengadaan Material Bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga Jawa Tengah

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya tulis sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.

Purwokerto, 28 Mei 2018

Yang menyatakan



Ria Wahdania  
1522203038

IAIN PURWOK



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126  
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

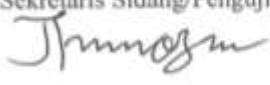
## PENGESAHAN

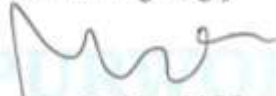
Tugas Akhir berjudul

**MEKANISME PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
PADA PENGADAAN MATERIAL BANGUNAN  
DI BPRS BUANA MITRA PERWIRA PURBALINGGA  
JAWA TENGAH**

Yang disusun oleh Saudari **Ria Wahdania** (NIM. 1522203038) Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Selasa**, tanggal **31 Juli 2018** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam Ilmu Manajemen Perbankan Syariah oleh Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir.

Ketua Sidang/Penguji  
  
Iin Solikhin, M.Ag.  
NIP. 197208052001121002

Sekretaris Sidang/Penguji  
  
Dr. H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.  
NIP. 197412172003121006

Pembimbing/Penguji  
  
Ahmad Dahlan, M.S.I.  
NIP. 197310142003121002

Purwokerto, Agustus 2018  
Mengetahui/Mengesahkan  
Dewan  
  
Dr. H. Fathul Anshudin Aziz, M.M.  
NIP. 19680403 1994031004

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Ekonomi dan  
Bisnis Islam IAIN Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan Tugas Akhir dari Ria Wahdania, NIM 1522203038 yang berjudul:


### **MEKANISME PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PENGADAAN MATERIAL BANGUNAN DI BPRS BUANA MITRA PERWIRA PURBALINGGA JAWA TENGAH**

Saya berpendapat bahwa Tugas Akhir tersebut di atas sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md)

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Purwokerto, 28 Mei 2018

Pembimbing



Ahmad Dahlan, M.S.I  
NIP 197310142003121002

## Mekanisme Pembiayaan *Murābahah* Pada Pengadaan Material Bangunan Di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga Jawa Tengah

**Ria Wahdania**  
**NIM 1522203038**

Prodi Manajemen Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

### ABSTRAK

Pembiayaan *murābahah* di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga merupakan alternatif pendanaan yang memberikan keuntungan kepada nasabah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang seperti pembelian kendaraan, pembelian material untuk renovasi rumah, pembelian barang produksi dan pengadaan barang lainnya. Salah satu produk pembiayaan *murābahah* yang paling banyak diminati nasabah adalah pengadaan material bangunan untuk renovasi rumah. Oleh karena itu, BPRS Buana Mitra Perwira memfasilitasi masyarakat yang ingin merenovasi rumahnya dengan pembiayaan ini. Fasilitas yang ditawarkan antara lain, *margin murābahah* yang kompetitif yaitu sebesar 0,51% perbulan untuk PNS dan 0,7% perbulan untuk non PNS selain itu persyaratan yang mudah serta proses yang cepat menjadikan pembiayaan ini banyak diminati.

Adapun pokok masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini adalah bahwa calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *murābahah* pengadaan material bangunan harus melalui tahapan mulai dari pengisian surat permohonan pembiayaan, pengecekan data nasabah, survei dan analisis kelayakan pembiayaan, realisasi pembiayaan, penandatanganan akad *murābahah* dan *wakālah*, pencairan pembiayaan dan penyerahan bukti kwitansi pembelian material bangunan kepada pihak bank. Dalam menyalurkan pembiayaan *murābahah* pengadaan material bangunan BPRS Buana Mitra Perwira menggunakan analisis 5C untuk meminimalisir resiko yang ada.

Kata kunci: Pembiayaan *murābahah*

## **MOTTO**

Tidak ada yang tidak mungkin selama kita terus berusaha dan berdoa



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul Mekanisme Pembiayaan *Murābahah* Dalam Pengadaan Material Bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira, Purbalingga, Jawa Tengah. Tugas Akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan Program D III Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan dan penulisan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. A. Lutfi Hamidi, M.Ag., Selaku Rektor IAIN Purwokerto
2. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, MM., Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto
3. Yoiz Shofwa Shafrani, S.P., M.Si., Selaku Ketua Jurusan Perbankan Syari'ah IAIN Purwokerto
4. H. Sochimim, Lc., M.Si., Selaku Ketua Program D III Manajemen Perbankan Syariah IAIN Purwokerto
5. Ahmad Dahlan, M.Si Selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir penulis
6. Chandra Warsito, S.TP.,S.E, M.Si., Selaku Kepala Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto
7. Seluruh dosen IAIN Purwokerto atas ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan
8. Segenap pimpinan dan karyawan BPRS Buana Mitra Perwira
9. Orang tua, adik serta kerabat yang telah memberikan bantuan baik secara moril maupun materil

10. Rekan-rekan, sahabat serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis akan sangat berterima kasih atas kritik dan saran sebagai bahan evaluasi peneliti selanjutnya. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Purwokerto, 28 Mei 2018



Ria Wahdania  
1522203038



IAIN PURWOKERTO



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/ 1987 dan Nomor: 0543b/U/ 1987.

### Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	be
ت	ta'	T	te
ث	sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	je
ح	ḥ	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	z	ze (dengan titik di atas)
ر	ra'	r	er
ز	za	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	gain	G	ge

ف	fa'	F	ef
ق	qaf	Q	qi
ك	kaf	K	ka
ل	lam	L	'el
م	mim	M	'em
ن	nun	N	'en
و	waw	W	w
ه	ha'	H	ha
ء	hamzah	,	apostrof
ي	ya'	y'	ye

**Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap**

متعددة	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

***Ta' Marbūṭah* di akhir kata Bila dimatikan tulis *h***

حكمة	Ditulis	<i>ḥikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

- a. Bila diikuti dengan kata sandang "*al*" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-auliya'</i>
----------------	---------	---------------------------

- b. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan *ḥarakat*, *fathah* atau *kasrah* atau *ḍammah* ditulis dengan t

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāt al-ḥiṭr</i>
------------	---------	----------------------

### Vokal Pendek

َ	<i>fathah</i>	ditulis	A
ِ	<i>kasrah</i>	ditulis	I
ُ	<i>ḍammah</i>	ditulis	U

### Vokal Panjang

1.	Fathah + alif	ditulis	ā
	جاهلية	ditulis	<i>jāhiliyyah</i>
2.	Fathah + ya' mati	ditulis	ā
	تنسى	ditulis	<i>tansā</i>
3.	Kasrah + ya' mati	ditulis	ī
	كريم	ditulis	<i>karīm</i>
4.	Ḍammah + wa>wu mati	ditulis	ū
	فروض	ditulis	<i>furūḍ</i>

### Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati	ditulis	Ai
	بينكم	ditulis	<i>bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati	ditulis	Au

قول	ditulis	<i>qaul</i>
-----	---------	-------------

**Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof**

أنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
لأنشكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

**Kata Sandang Alif + Lam**

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan *l* (el) nya.

السماء	ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

**Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat**

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

ذوى الفروض	Ditulis	<i>Z/awī al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii	
<b>ABSTRAK</b> .....	iii	
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv	
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v	
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	vii	
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi	
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii	
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv	
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv	
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>		
A. Latar Belakang .....	1	
B. Rumusan Masalah.....	5	
C. Tujuan .....	5	
D. Manfaat .....	6	
E. Metode Penelitian .....	6	
F. Sistematika Penulisan.....	8	
<b>BAB II. LANDASAN TEORI</b>		
A. Kajian Teori.....	9	
1. Pembiayaan.....	9	
2. <i>Murābahah</i> .....	13	
B. Penelitian Terdahulu .....	25	
<b>BAB III. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....		31
A. Gambaran Umum.....	31	
1. Sejarah Singkat BPRS Buana Mitra Perwira.....	31	
2. Visi dan Misi BPRS Buana Mitra Perwira.....	32	

3. Struktur Organisasi BPRS Buana Mitra Perwira.....	33
4. Produk-Produk BPRS Buana Mitra Perwira .....	43
B. Pembahasan .....	48
<b>BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>55</b>
A. Kesimpulan.....	55
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	24
Gambar 3.1 Struktur Organisasi.....	34



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Prosentase Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	2
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	25





## DAFTAR LAMPIRAN

Surat Keterangan PKL  
Surat Permohonan Pembiayaan  
Brosur Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira  
Akad Pembiayaan *Murābahah*  
Analisa Pembiayaan *Murābahah*  
Sertifikat BTA/PPI  
Sertifikat Aplikom  
Sertifikat Pengembangan Bahasa Arab  
Sertifikat Pengembangan Bahasa Inggris  
Blangko Bimbingan Tugas Akhir  
Daftar Riwayat Hidup



IAIN PURWOKERTO

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi menerima atau membebaskan bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada al-Qur'an dan hadis. Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi al-Qur'an dan hadis Rasulullah SAW.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS) dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).<sup>2</sup>

Kegiatan bank syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah. Sama halnya dengan BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga yang mempunyai produk penghimpunan dan penyaluran dana. Produk penghimpunan dana diantaranya ada tabungan dan deposito yang menggunakan akad *wadi'ah* dan *mudharabah mutlaqah*. Sedangkan produk

---

<sup>1</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenanda Group, 2011), hlm.29

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm 33

penyaluran dana diantaranya ada pembiayaan *Murābahah*, pembiayaan *Musyarakah*, pembiayaan *Qārdh*, pembiayaan *Ijarah mutijasa*.

Dalam pendanaan kepada nasabah dalam bentuk pemberian pembiayaan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan penilaian pembiayaan oleh karena layak tidaknya pembiayaan yang diberikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan bank.<sup>3</sup> Pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabahnya tidak hanya diselesaikan dengan cara *mudharabah* dan *musyarakah* (bagi hasil). Namun, bank syariah dapat juga menjalankan pembiayaan dengan akad jual beli dan sewa. Pada akad jual beli dan sewa, bank syariah akan memperoleh pendapatan secara pasti. Hal itu sesuai dengan konsep dasar teori pertukaran. Teori pertukaran sering disebut dengan *Natural Certainty Contracts*, adalah kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu. Dalam bentuk ini: (1) *Cash-flow*-nya pasti atau sudah disepakati di awal kontrak; (2) Obyek pertukarannya juga pasti secara jumlah, mutu, waktu, maupun harganya.<sup>4</sup>

Di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga sendiri, pembiayaan *Murābahah* merupakan produk unggulan, hal ini ditunjukkan dengan besarnya prosentase pembiayaan berdasarkan akad per Desember 2017 (dalam ribuan rupiah) sebagai berikut:

Tabel 1.1 Prosentase Pembiayaan

No	Jenis Akad	Nominal	Prosentase (%)
1	Murabahah	45.243.862	67,8
2	Musyarakah	17.085.259	25,6
3	Qardh	1.420.923	2,1
4	Ijarah Multijasa	2.996.232	4,5
Jumlah		66.746.276	100

Sumber: Laporan Tahunan Tahun 2017 BPRS Buana Mitra Perwira

<sup>3</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.79

<sup>4</sup> Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), hlm. 271

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa pembiayaan yang paling banyak digunakan di BPRS Buana Mitra Perwira adalah pembiayaan *murābahah* dengan prosentase sebesar 67,8% karena mengingat resiko yang ditanggung oleh bank, kecil. Hal ini juga dibisa dilihat dari banyaknya jumlah nasabah pembiayaan *murābahah* per Desember 2017 yaitu sebesar 652 nasabah.<sup>5</sup> Pembiayaan *murābahah* di BPRS Buana Mitra Perwira yaitu bank memberikan pembiayaan sebagian atau seluruh harga untuk membeli barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang disepakati. Nasabah dapat membeli barang dengan mengangsur pembayaran yang jumlah angsurannya tidak akan berubah selama masa perjanjian.<sup>6</sup>

Pembiayaan *murābahah* di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga merupakan alternatif pendanaan yang memberikan keuntungan kepada nasabah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang seperti pembelian kendaraan, pembelian material untuk renovasi rumah, pembelian barang produksi dan pengadaan barang lainnya. Pembiayaan *murābahah* ini termasuk pembiayaan konsumtif.

Dari beberapa produk diatas, yang akan peneliti ambil adalah pengadaan barang dalam hal pembelian material bangunan untuk renovasi rumah karena paling banyak diminati oleh nasabah. Pengadaan barang dalam hal pembelian material bangunan untuk renovasi rumah yaitu bank menyediakan material atau bahan baku bangunan seperti bata merah, genteng, kayu, paku, cat dan bahan bangunan lainnya sesuai dengan kriteria dan kebutuhan nasabah. Dalam aplikasinya, BPRS Buana Mitra Perwira menggunakan dua akad yaitu akad *murābahah* dan akad *wakālah*.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Atina Selaku Supervisor Administrasi dan Pelaporan, pada tanggal 19 April 2018

<sup>6</sup> Brosur Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira.

Penggunaan akad *wakālah* ini bermaksud memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang sesuai dengan kebutuhannya.

Semua orang pasti mendambakan rumah yang nyaman untuk ditinggali karena rumah merupakan kebutuhan utama manusia. Oleh karena itu, BPRS Buana Mitra Perwira memfasilitasi masyarakat yang ingin merenovasi rumahnya dengan pembiayaan ini. Fasilitas yang ditawarkan antara lain, *margin murābahah* yang kompetitif yaitu sebesar 0,51% perbulan untuk PNS dan 0,7% perbulan untuk non PNS selain itu persyaratan yang mudah serta proses yang cepat menjadikan pembiayaan ini banyak diminati.<sup>7</sup> Merenovasi rumah tentunya membutuhkan dana yang tidak sedikit, sedangkan tidak semua orang bisa membeli material bangunan secara tunai. Disitulah peran BPRS Buana Mitra Perwira dalam memberikan pembiayaan.

Secara umum, definisi *Bā'i Murābahah* sendiri yaitu jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bā'i murābahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>8</sup>

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murābahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati.<sup>9</sup>

Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), karakteristik pembiayaan *murābahah* berbeda dengan kredit

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Atina Selaku Supervisor Administrasi dan Pelaporan, pada tanggal 27 Maret 2018

<sup>8</sup> M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.101

<sup>9</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenanda Group, 2011), hlm.138

yang terjadi pada perbankan konvensional. Diantaranya harga jual kredit kepada konsumen pada perbankan konvensional memakai tingkat bunga yang tergantung pasar, sedangkan pada pembiayaan murabahah, *margin*/tingkat keuntungan *murābahah* (bila sudah terjadi ijab qabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah. Jadi sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, bank syariah tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang pembiayaan *murābahah* pada pengadaan barang dalam hal pembelian material bangunan dengan mengambil judul “Mekanisme Pembiayaan *Murābahah* Pada Pengadaan Material Bangunan Di BPRS Buana Mitra Perwira”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu Bagaimana mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pembelian material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga ?

## **C. Tujuan**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini yaitu Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pembelian material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga.

## **D. Manfaat**

### 1. Bagi Penulis

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan penulis agar dapat menengembangkan agar dapat mengembangkan ilmu yang telah

---

<sup>10</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, ( Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.224

diperoleh selama mengikuti perkuliahan di IAIN Purwokerto Jurusan Perbankan Syariah Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.

- b. Mengetahui bagaimana penerapan ilmu yang diperoleh di IAIN Purwokerto pada realitanya yang terjadi di lapangan.
- c. Sebagai syarat untuk meraih gelar Ahli Madya pada Program Diploma III Manajemen Perbankan Syariah.

## 2. Bagi Perusahaan

Menjadikan bahan masukan dan evaluasi khususnya dalam mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga.

## 3. Bagi Pembaca

Menjadikan bahan referensi dan tambahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui lebih banyak tentang mekanisme pembiayaan *murābahah* di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga.

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), karena dalam penelitian ini penulis turun langsung ke tempat tujuan dengan subyek penelitian BPRS Buana Mitra Perwira, Purbalingga, Jawa Tengah.

### 2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di BPRS Buana Mitra Perwira yang beralamat di Jl. MT. Haryono No. 267 Purbalingga. Penelitian ini dilakukan pada tanggal 22 Januari 2018 sampai 02 Maret 2018.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data (*primer*) untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data merupakan langkah yang amat penting dalam metode ilmiah. Pada umumnya data yang dikumpulkan

akan digunakan, kecuali untuk keperluan eksploratif, juga untuk menguji hipotesis yang telah dirumuskan. Data yang dikumpulkan harus cukup valid untuk digunakan.<sup>11</sup>

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

a. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang ada pada objek penelitian.<sup>12</sup> Dalam observasi penelitian dilakukan dengan pengamatan langsung mengenai mekanisme pembiayaan *murabahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira, Purbalingga, Jawa Tengah.

b. Wawancara

Merupakan kegiatan atau metode pengumpulan data yang dilakukan dengan bertatap muka langsung dengan responden, sama seperti penggunaan daftar pertanyaan.<sup>13</sup> Teknik ini bertujuan untuk menggali lebih dalam mengenai mekanisme pembiayaan *murabahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen ini bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>14</sup> Sumber dokumentasi yang diperoleh yaitu brosur, buku yang ada di perpustakaan, internet dan lain-lain.

---

<sup>11</sup> Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi Dilengkapi Beberapa Analisa Dan Penutupan Penggunaan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), hlm.133

<sup>12</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm.137

<sup>13</sup> Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi Dilengkapi Beberapa Analisa Dan Penutupan Penggunaan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), hlm.143

<sup>14</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm.329



#### 4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif deskriptif. Menurut Bogdan dan Biklen, penelitian kualitatif ini lebih bersifat deskriptif dan data yang terkumpul berbentuk kata-kata atau gambar, sehingga tidak menekan pada angka. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada proses daripada produk.<sup>15</sup> Setelah semua data terkumpul maka langkah selanjutnya yaitu menganalisis data, dimana nantinya dari metode analisis data ini akan diperoleh kesimpulan.

#### F. Sistematika Penulisan

Pada penelitian ini terdapat empat bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang dapat diuraikan kembali. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Bab I Pendahuluan**, menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan laporan tugas akhir, metode penelitian, lokasi dan waktu penelitian serta sistematika penulisan.

**Bab II Landasan Teori**, membahas mengenai penelitian terdahulu sekaligus pembahasan umum yang berhubungan dengan judul tugas akhir.

**Bab III Hasil dan Pembahasan**, berisi gambaran umum tempat penelitian dan pembahasan mengenai mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira, Purbalingga, Jawa Tengah

**Bab IV Penutup**, terdiri dari kesimpulan atau jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian tersebut dan saran-saran.

---

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

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Kajian Teori

##### 1. Pembiayaan

###### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>16</sup>

Dalam pasal 1 angka 25 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan:

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarāh* atau sewa beli dalam bentuk *ijarāh muntahiya bittamlik*;
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *isthisna'*
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau keseluruhan antara bank syariah dan/ atau UUS dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 681

<sup>17</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. (Yogyakarta : Teras, 2012), hlm.162

## b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:<sup>18</sup>

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktifitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana sehingga dapat digukirkan.
- 3) Meningkatkan profitabilitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- 4) Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sketor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut menyerap tenaga kerja
- 5) Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk:<sup>19</sup>

- 1) Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk

---

<sup>18</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 681-682

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 682-683

dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup

- 2) Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan
- 3) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- 4) Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana sementara ada pihak yang kekurangan dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) kepada pihak yang kekurangan (minus) dana.

#### c. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan di bank syariah dijelaskan oleh Adiwirman Karim sebagaimana berikut:<sup>20</sup>

##### 1) Pembiayaan Modal Kerja

Secara umum pembiayaan modal kerja syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan

---

<sup>20</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, ( Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.13-24

untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsi-prinsip syariah. Jangka waktu pembiayaan modal kerja maksimum 1 satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kebutuhan. Perpanjangan fasilitas pembiayaan modal kerja (PMK) dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan.

## 2) Pembiayaan Investasi Syariah

Investasi adalah penanaman modal untuk memperoleh imbalan/ manfaat/ keuntungan di kemudian hari, mencakup hal-hal antara lain:

- (a) Imbalan yang diharapkan dari investasi adalah keuntungan dalam bentuk financial atau uang.
- (b) Badan usaha bertujuan untuk memperoleh keuntungan berupa uang, sedangkan badan sosial dan badan-badan pemerintah lainnya lebih bertujuan untuk memberikan manfaat sosial dibandingkan keuntungan financialnya.
- (c) Badan-badan yang mendapatkan pembiayaan investasi dari bank harus memperoleh keuntungan financial agar dapat hidup dan berkembang serta memenuhi kewajiban kepada bank.

IAIN PURWOKERTO

## 3) Pembiayaan Konsumtif Syariah

Pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan. Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima bagian yaitu pembiayaan konsumen akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiya bittamlik*, akad *ijarah*, akad *isthisna'* dan akad *qardh ijarah*

#### 4) Pembiayaan Sindikasi

Pembiayaan sindikasi adalah pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu. pembiayaan sindikasi biasanya diperlukan kepada nasabah korporasi karena nilai transaksinya sangat besar.

#### 5) Pembiayaan berdasarkan *Take Over*

Pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

#### 6) Pembiayaan Letter of Credit

Pembiayaan Letter of Credit adalah pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi import dan eksport nasabah.

## 2. **Murābahah**

### a. Pengertian *Murābahah*

Secara bahasa, *murābahah* berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedangkan kata *Ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal. *Murābahah* berasal dari *masdar* yang berarti keuntungan, laba, atau faedah. Secara istilah, *murābahah* ini banyak didefinisikan oleh para fuqaha, jual beli *murābahah* adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan.<sup>21</sup>

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābahah* (DSN,2003:311) adalah menjual suatu barang dengan menegaskan

---

<sup>21</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik.* (Yogyakarta : Teras, 2012), hlm.190

harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraph 52 dijelaskan bahwa *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>22</sup>

Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan *murābahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil atau mengangsur dalam jangka waktu yang telah disepakati.<sup>23</sup>

b. Landasan *Murābahah*

1) Landasan Hukum

- a) Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- b) PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 101/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa pada Bank Syariah
- c) Peraturan Bank Indonesia nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
- d) Ketentuan pembiayaan *murābahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*

---

<sup>22</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 14

<sup>23</sup>Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 26

e) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murābahah*.<sup>24</sup>

## 2) Landasan Syariah

### a) Al-Qur'an

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (Qs. Al-Baqarah: 275)

### b) Al-hadist

عَنْ سُهَيْبِ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَدَةُ وَالْخَلْطُ  
الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِالْبَيْعِ

Artinya: Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah saw. Bersabda, " Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqāradah* (*mudharābah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR Ibnu Majah)<sup>25</sup>

### c. Syarat dan Rukun *Murābahah*

Dalam akad *murābahah* rukun-rukunnya terdiri dari:<sup>26</sup>

- 1) Penjual (*Bā'ī*)
- 2) Pembeli (*Musytarī*)
- 3) Objek Jual beli (*Mabi'*)
- 4) Harga (*Tsaman*)

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 29.

<sup>25</sup> M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.102

<sup>26</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm.58



5) Ijab Qabul

Sedangkan syarat *murābahah* menurut Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* memaparkan syarat *murābahah* adalah:<sup>27</sup>

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

d. Jenis Pembiayaan *Murābahah*

*Murābahah* terbagi menjadi dua macam yaitu *murābahah* tanpa pesanan dan *murābahah* berdasarkan pesanan:

1) *Murābahah* berdasarkan pesanan

Dalam *murābahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murābahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.<sup>28</sup> Kalau bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat dibatalkan pesannya. Jika aset *murābahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *murābahah* pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm.102

<sup>28</sup> Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), hlm.271

<sup>29</sup> Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), hlm.171

2) *Murābahah* tanpa pesanan

Dalam *murābahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan tanpa adanya nasabah yang membeli atau tidak.<sup>30</sup>

e. Manfaat dan Resiko

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *murābahah* memiliki beberapa manfaat demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan dengan prinsip *murābahah* memiliki manfaat salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem pembiayaan *murābahah* juga sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.<sup>31</sup>

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:<sup>32</sup>

- 1) *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut
- 3) Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank menandatangani kontrak dengan penjualnya,

---

<sup>30</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 39

<sup>31</sup> M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm.106

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm.107

barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- 4) Dijual; karena *murābahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk menjualnya. Jika terjadi demikian maka resiko *default* akan besar.

f. Ketentuan-Ketentuan *Murābahah*

Ketentuan tentang *murābahah* (Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000)

- 1) Ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah<sup>33</sup>
  - (a) Bank dan nasabah harus melakukan akad yang bebas riba
  - (b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam
  - (c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
  - (d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
  - (e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berutang
  - (f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan

---

<sup>33</sup>Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), hlm.274.

- (g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
  - (h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
  - (i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad *wakālah*), akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- 2) Ketentuan *murābahah* kepada nasabah<sup>34</sup>
- (a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
  - (b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
  - (c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
  - (d) Dalam jual beli ini bank 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 muka tersebut.

---

<sup>34</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm.63

- 3) Jaminan dalam *murābahah*<sup>35</sup>
  - (a) Jaminanan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
  - (b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Utang dalam *murābahah*<sup>36</sup>
  - (a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murābahah* 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 akan berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
  - (b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
  - (c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 5) Penundaan Pembayaran<sup>37</sup>
  - (a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
  - (b) Jika nasabah menunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka

---

<sup>35</sup> Khotib Umam, *Legalisasi Fikih Ekonomi Dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE, 2011), hlm.100

<sup>36</sup> Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), hlm.55

<sup>37</sup> Khotib Umam, *Legalisasi Fikih Ekonomi Dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2011), hlm.102

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6) Bangkrut dalam *murābahah*

Jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda utang sampai ia sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.<sup>38</sup>

7) Uang muka *murābahah* (Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000)<sup>39</sup>

(a) Dalam penyaluran dana *murābahah*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.

(b) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.

(c) Jika nasabah membatalkan akad *murābahah* nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.

(d) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.

(e) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada.

8) Diskon *murābahah* (Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000)<sup>40</sup>

(a) Harga dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.

(b) Harga dalam jual beli *murābahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai kesepakatan

---

<sup>38</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm.64

<sup>39</sup> Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), hlm.276

<sup>40</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm.65

- (c) Jika dalam jual beli *murābahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu diskon adalah hak nasabah
  - (d) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
  - (e) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.
- 9) Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran (Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000)<sup>41</sup>
- (a) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
  - (b) Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan oleh *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi
  - (c) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.
  - (d) Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
  - (e) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
  - (f) Dana yang berasal dari denda diperuntukan sebagai dana sosial.
- 10) Potongan pelunasan dalam *murābahah* (Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/IX/2000)<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm 66

- (a) Jika nasabah dalam transaksi *murābahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
- (b) Besarnya potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

11) Ketentuan ganti rugi<sup>43</sup>

- (a) Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada bank.
- (b) Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai nilai kerugian riil yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang
- (c) Klausal pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah.
- (d) Besarnya ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah

g. Skema Pembiayaan *Murābahah*

Dalam pembiayaan *murābahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.

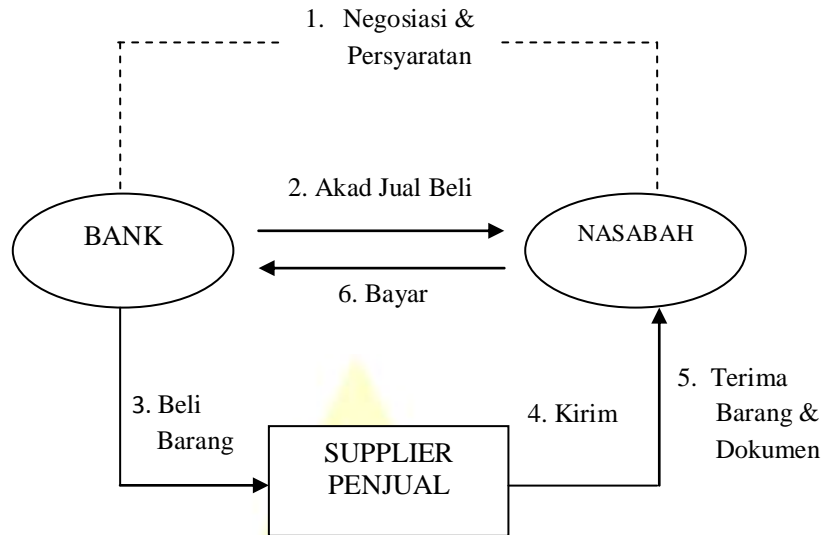
---

<sup>42</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm.66

<sup>43</sup>*Ibid*, hlm.67



Gambar 2.1 Skema Pembiayaan *Murābahah*



Keterangan:<sup>44</sup>

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah

<sup>44</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenanda Group, 2011), hlm.139

5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

## B. Tinjauan Pustaka

Beberapa referensi (penelitian terdahulu) yang digunakan sebagai acuan dalam kepenulisan Tugas Akhir ini, diantaranya:

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No	Nama/ Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Tugas Akhir Hanna Qory Hikmawati/ Penerapan Akad <i>Murābahah</i> pada Pembiayaan Modal Kerja di BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Cabang Purwokerto, IAIN Purwokerto 2017	Sama-sama membahas <i>murābahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Peneliti terdahulu membahas penerapan akad <i>murābahah</i> pada pembiayaan modal kerja sedangkan penulis berfokus pada mekanisme pembiayaan
2	Tugas Akhir Nanda Tri Widodo/ Manajemen Pembiayaan <i>Murābahah</i> pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung, IAIN Purwokerto 2015	Sama-sama membahas Pembiayaan <i>murābahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Peneliti terdahulu membahas manajemen pembiayaan sedangkan penulis berfokus pada mekanisme pembiayaan
3	Tugas Akhir Estu Pamuji/ Penerapan Akad <i>Murābahah</i> pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah ib di bank BRI Syariah KCP Ajibarang	Sama-sama membahas produk Pembiayaan <i>murābahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Peneliti terdahulu berfokus penerapan akad sedangkan penulis berfokus pada

	Banyumas, IAIN Purwokerto 2017		mekanisme pembiayaan <i>murābahah</i>
4	Tugas Akhir Ririn Efiyatun/ Implementasi Akad <i>Murābahah</i> pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap, IAIN Purwokerto 2017	Sama-sama membahas <i>murābahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Peneliti terdahulu membahas impementasi akad sedangkan penulis berfokus pada mekanisme pembiayaan <i>murābahah</i>
5	Tugas Akhir Nur Rahmatika/ Pelaksanaan Akad <i>Wakālah</i> dalam Pembiayaan <i>Murābahah</i> di PT. BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Kas Cipari, Cilacap Jawa Tengah, IAIN Purwokerto 2017	Sama-sama membahas Pembiayaan <i>murābahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Peneliti terdahulu membahas pelaksanaan akad <i>wakālah</i> dalam pembiayaan <i>murābahah</i> sedangkan penulis berfokus pada mekanisme pembiayaan <i>murābahah</i>
6	Tugas Akhir Zulkar Hafidhissidqi/ Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad <i>Murābahah</i> di BTN Cabang Syariah Tegal, IAIN Purwokerto 2016	Sama-sama membahas mekanisme pembiayaan <i>murābahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Peneliti terdahulu membahas mekanisme pembiayaan KPR syariah sedangkan penulis berfokus pada mekanisme pembiayaan <i>murābahah</i> pada pembelian material bangunan

Tugas Akhir Hanna Qory Hikmawati (IAIN Purwokerto 2017) dengan judul Penerapan Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Modal Kerja di BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Cabang Purwokerto. Dari hasil penelitian tersebut

menunjukkan bahwa penerapan akad *murābahah* pada pembiayaan modal kerja di BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Cabang Purwokerto adalah bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank menetapkan *margin* sesuai dengan kemampuan nasabah setelah dilakukan survey kemudian bank melakukan akad *murābahah* dengan nasabah dan pada saat yang sama mewakili (*wakālah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan. Nasabah yang diberi kuasa untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan diwajibkan untuk menyetorkan bukti pembelian kepada pihak bank sebagai bukti. Dalam pembiayaan modal kerja dengan akad *murābahah* di BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Cabang Purwokerto menggunakan aspek penilaian 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condition*)<sup>45</sup>

Tugas Akhir Nanda Tri Widodo (IAIN Purwokerto 2015) Manajemen Pembiayaan *Murābahah* pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung. Dari hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa Pembiayaan *Murābahah* pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung sesuai dengan visi dan misi yaitu pengembangan pembiayaan sektor UMKM yang dimana terdapat dalam perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian dan pengontrolan sumber daya manusia yang ada di Temanggung untuk bisa dikembangkan guna menstabilkan ekonomi masyarakat temanggung lewat program-program warung Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung<sup>46</sup>

Tugas Akhir Estu Pamuji (IAIN Purwokerto 2017) yang berjudul Penerapan Akad *Murābahah* pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas. Hasil penelitiannya yaitu bahwa

---

<sup>45</sup> Hanna Qory Hikmawati, *Penerapan Akad Murābahah pada Pembiayaan Modal Kerja di BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Cabang Purwokerto*, (Tugas Akhir Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017)

<sup>46</sup> Nanda Tri Widodo, *Manajemen Pembiayaan Murābahah pada Sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Temanggung*, (Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2015)

KPR BRI Syariah iB di bank BRI Syariah KCP Ajibarang menggunakan skim pembiayaan jual beli (*murābahah*), dimana akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah. Selain menggunakan akad *murābahah* BRI Syariah iB juga menggunakan akad *wakālah* untuk pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah* atau disebut juga dengan *murābahah bil wakālah*. Adapun analisis pembiayaan KPR BRI Syariah meliputi prosedur pengajuan pembiayaan, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, penandatanganan akad serta pencairan KPR BRI Syariah iB.<sup>47</sup>

Tugas Akhir Ririn Efiatun (IAIN Purwokerto 2017) yang berjudul Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap. Dari hasil penelitian tersebut penerapan akad *murābahah* pembiayaan pembangunan rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap yaitu bahwa pembiayaan yang dipergunakan hanya untuk pembangunan rumah yang pengerjaannya dilakukan oleh PT Raffi Prima Persada yang merupakan rekanan bprs gunung slamet cilacap yaitu dimana pihak bank sudah bekerjasama dengan pihak developer (PT Raffi Prima Persada) yang menyediakan bahan-bahan material atau bahan baku bangunan sesuai dengan kebutuhan nasabah.<sup>48</sup>

Tugas Akhir Nur Rahmatika (IAIN Purwokerto 2017) yang berjudul Pelaksanaan Akad *Wakālah* dalam Pembiayaan *Murābahah* di PT. BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Kas Cipari, Cilacap Jawa Tengah. Dari penelitian tersebut diperoleh hasil bahwa pelaksanaan akad pembiayaan *murābahah*

---

<sup>47</sup> Estu Pamuji, *Penerapan Akad Murābahah pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah ib di bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas*, (Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017)

<sup>48</sup> Ririn Efiatun, *Implementasi Akad Murābahah pada Pembiayaan Pembangunan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap*, (Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017)

menggunakan dua akad yaitu akad *murābahah* dan *wakālah*. Hal ini dilakukan karena bank tidak menyediakan barang yang diperlukan oleh nasabah sehingga bank mewakilkan kepada nasabah melalui akad *wakālah* untuk membeli barang kepada supplier. Pada saat nasabah menandatangani perjanjian piutang *murābahah* maka nasabah sekaligus menandatangani akad *wakālah*, jadi bank memberikan pembiayaan dalam bentuk uang bukan dalam bentuk barang. Setelah nasabah membeli barang yang diperlukannya maka nasabah wajib menyetorkan kwitansi nota pembelian barang sebagai bukti transaksi bahwa nasabah telah membeli barang tersebut.<sup>49</sup>

Tugas Akhir Zulkar Hafidhissidqi (IAIN Purwokerto 2016) dengan judul Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad *Murābahah* di BTN Cabang Syariah Tegal. Dari hasil penelitian tersebut BTN KC Syariah Tegal memfokuskan pada penyaluran pembiayaan KPR Syariah, sehingga KPR Syariah menjadi produk pembiayaan unggulan dalam sistem operasional bidang usahanya. Pembiayaan KPR Syariah di BTN KC Syariah Tegal ini menggunakan akad *murābahah* yaitu berdasarkan perjanjian jual beli yang sudah diketahui harga pokok asli pembelian bank, yang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan menambahkan *mark-up* keuntungan yang sudah disepakati.<sup>50</sup>

Setelah menelaah beberapa penelitian diatas, penulis mengambil kesimpulan bahwa penelitian tentang pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan belum pernah dilakukan. Dengan demikian penulis melakukan penelitian yang berjudul Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Pengadaan Material Bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga Jawa Tengah.

---

<sup>49</sup> Nur Rahmatika, *Pelaksanaan Akad Wakālah dalam Pembiayaan Murābahah di PT. BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Kas Cipari, Cilacap Jawa Tengah*, (Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017)

<sup>50</sup> Zulkar Hafidhissidqi, *Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Murābahah di BTN Cabang Syariah Tegal* (Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2016)

## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum BPRS Buana Mitra Perwira**

##### **1. Sejarah Singkat BPRS Buana Mitra Perwira**

Pendirian BPRS Buana Mitra Perwira diawali dari adanya gagasan dari Bupati Purbalingga periode 2000-2005 Bapak Drs. Triyono Budi Sasongko tentang pendirian BPR Syariah di Purbalingga untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) dan mendukung otonomi daerah. sebagai tindak lanjut dari ide tersebut pada bulan Februari 2002 diadakan sosialisasi tentang alternatif kepemilikan, yaitu kepemilikan oleh masyarakat dengan pemerintah daerah sebagai fasilitator, kepemilikan sepenuhnya milik pemerintah daerah, atau kera sama antara pemerintah daerah dan masyarakat.

Penawaran alternatif tersebut ditanggapi oleh Pengurus Cabang Nahdlatul Ulama Kabupaten Purbalingga dengan mengajukan proposal pendirian. Proposal tersebut disambut positif oleh pemerintah daerah dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerja Sama Pendirian BPR Syariah antara Pemerintah Daerah Kabupaten Purbalingga dan Nahdlatul Ulama pada tanggal 24 Juni 2002.

Pada tanggal 31 Oktober 2003 Bank Indonesia menerbitkan surat nomor 5/380/BPS tentang Persetujuan Prinsip Pendirian disusul kemudian Keputusan Deputi Gubernur Bank Indonesia Nomor 6/5/Kep.DpG/204 tentang Izin Usaha sampai dengan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Nomor 503.7/2/11/PB/IX/09/P tentang Izin Usaha Perdagangan Besar dan Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor 112816500003.

PT BPRS Buana Mitra Perwira diresmikan pada tanggal 4 Juni 2004 berlokasi di Jalan Jenderal Soedirman No. 45 Purbalingga dan mulai beroperasi tanggal 10 Juni 2004. Jumlah pengelola saat itu adalah delapan orang dengan rincian dua orang direksi, lima orang staff dan satu orang nonstaff.

Saat ini kantor BPRS Buana Mitra Perwira berkedudukan di Jalan MT. Haryono No. 267, kantor yang telah ditempati sejak tanggal 2 Mei 2009. Selain itu, BPRS Buana Mitra Perwira juga telah memiliki satu kantor cabang yaitu Kantor Cabang Banjarnegara yang beralamat di Jalan Jenderal Soedirman No. 6 Banjarnegara, dan empat kantor kas yaitu Kantor Kas Bobotsari di Jalan Letkol Sugiri Bobotsari, Kantor Kas Karang Moncol di Jalan Raya Karang Moncol, Kantor Kas Karanganyar di Jalan Raya Karanganyar dan Kantor Kas Bukateja di Jalan Raya Purwandaru Bukateja.<sup>51</sup>

## 2. Visi dan Misi BPRS Buana Mitra Perwira

### a. Visi

Menjadi Penggerak Ekonomi Umat Berdasarkan Prinsip Syariah

### b. Misi

- 1) Menerapkan Budaya Islami
- 2) Melakukan Pelayanan Sepenuh Hati
- 3) Mewujudkan Kepatuhan Perusahaan Terhadap Prinsip Syariah
- 4) Membumikan Perbankan Syariah
- 5) Mengedukasi dan Mendorong Masyarakat untuk Bermuamalah secara Syariah
- 6) Mengembangkan Kegiatan Ekonomi Umat dengan Mengoptimalkan Potensi Usaha

---

<sup>51</sup>[www.bprsbmp.com/p/profil.html?m=1](http://www.bprsbmp.com/p/profil.html?m=1) diakses pada tanggal 3 April 2018



7) Menciptakan Kemitraan yang Amanah, Jujur, Transparan dan Profesional

c. Motto BPRS Buana Mitra Perwira

PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Buana Mitra Perwira ini menerapkan motto 4 S yaitu Senyum, Salam, Sapa, Semangat!<sup>52</sup>

3. Struktur Organisasi BPRS Buana Mitra Perwira

Struktur organisasi BPRS Buana Mitra Perwira (*Terlampir*)

Fungsi dan Tugas

Fungsi dan Tugas masing-masing bagian telah terangkum dalam jobdesk sebagai berikut :

1. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

RUPS merupakan kedudukan tertinggi sebagai pemegang saham pada BPRS Buana Mitra Perwira.

2. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

DPS bertugas melakukan penilaian dan pengawasan atas produk yang akan ditawarkan dalam rangka menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat, agar berjalan sesuai dengan syariah islam yang dituangkan dalam bentuk keputusan dan fatwa.

Tugas dan Tangung jawab DPS adalah sebagai berikut :

a. Memberikan pedoman atau garis-garis besar syariah untuk menghimpun maupun untuk penyaluran dana serta kegiatan yang berkaitan dengan syariah.

b. Mengadakan perbaikan seandainya suatu produk yang telah/sedang dijalankan dinilai bertentangan dengan syariah.

c. Bertanggung jawab atas pengawasan terhadap operasional bank agar sesuai dengan syariah.

---

<sup>52</sup> *Ibid.*

### 3. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas dalam pengawasan bank dan memberikan arahan dalam pelaksanaan tugas Direksi agar tetap mengikuti kebijakan perseroan dan ketentuan yang berlaku.

Tugas dan Tanggung jawab Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- a. Mempertimbangkan, menyempurnakan dan mewakili pemegang saham dalam memutuskan perumusan kebijakan umum baru yang diusulkan oleh Direksi untuk dilaksanakan pada masa yang akan datang
- b. Menyelenggarakan RUPS dalam hal pembebasan tugas dan kewajiban Direksi
- c. Mempertimbangkan dan menyetujui rencana kerja tahunan yang diusulkan Direksi
- d. Mempertimbangkan dan memutuskan permohonan pembiayaan yang jumlahnya melebihi batas maksimal kewenangan Direksi
- e. Memberikan penilaian atas neraca dan perhitungan rugi/laba tahunan, serta laporan-laporan berkala lainnya yang disampaikan oleh Direksi
- f. Memberikan persetujuan tentang pengikatan perseroan sebagai penanggung, penggadaian serta penjualan, baik untuk barang bergerak maupun tidak bergerak kepunyaan perseroan
- g. Menyetujui/ menolak pembiayaan yang diajukan oleh Direksi
- h. Menyetujui semua hal yang menyangkut perubahan-perubahan modal dan pembagian laba
- i. Menandatangani surat-surat saham yang telah diberi nomorurut sesuai anggaran dasar perseroan
- j. Menyetujui pembagian tugas dan kewajiban diantara anggota Direksi.

#### 4. Dewan Direksi

Dewan Direksi terdiri dari Direktur Utama dan seorang atau lebih sebagai Direktur, bertugas untuk memimpin dan mengawasi kegiatan bank sehari-hari sesuai kebijakan umum yang telah disetujui Dewan Komisaris dalam RUPS.

#### 5. SKAI ( Satuan Kerja Audit Intern)

Tugas dan tanggung jawab:

- a. Membuat rencana kegiatan audit secara periodik, bulanan, triwulan, dan tahunan.
- b. Melaksanakan kegiatan audit tahunan.
- c. Memberikan konsultasi dan saran audit sesuai dengan kedudukan SKAI sebagai *Strategic Bussiness Partner* (SBP).
- d. Pemberian konsultasi dan saran audit kepada unit kerja kantor pusat dan kantor cabang untuk kecukupan dan efektifitas pengendalian intern yang harus dilaksanakan oleh atasan langsung.
- e. Melaksanakan pemeriksaan dan penilaian terhadap rencana kerja dan anggaran termasuk penilaian atas efisiensi dan efektifitas usaha.
- f. Melaksanakan pengawasan atas pelaksanaan pengamanan kelayakan perusahaan.

#### 6. Manager Marketing

Memimpin, mengawasi dan bertanggung jawab atas terlaksananya kelancaran kerja dibagian pembiayaan dan pendanaan, memasarkan produk bank sesuai dengan syariah islam kepada nasabah dengan layanan prima sehingga memungkinkan untuk diperolehnya laba yang sesuai dengan tetap memperhatikan kelancaran dan keamanan aset bank serta menciptakan produk baru yang sesuai dengan syariat Islam.

#### 7. Supervisor Lending

Tugas dan tanggung jawab Supervisor Lending

- a. Mensupervisi Lending Officer

- b. Membuat job descriptions untuk Lending Officer
  - c. Bertanggung jawab atas hasil kerja Lending Officer
  - d. Memberi motivasi kerja kepada staff Lending Officer
  - e. Memberikan briefing kepada Lending Officer
  - f. Membuat jadwal kegiatan kerja yang berhubungan dengan penyaluran dana
  - g. Membuat planning pekerjaan harian, mingguan, bulanan, dan tahunan
8. Lending Officer
- a. Tugas pokok<sup>53</sup>
    - 1) Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan peraturan yang berlaku
    - 2) Mencapai target yang diberikan perusahaan
    - 3) Bertanggung jawab atas penyaluran dana yang sehat dengan selalu meningkatkan portofolio
    - 4) Mengunjungi nasabah/calon nasabah untuk menjelaskan atas pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh nasabah atau calon nasabah
    - 5) Melakukan solisit kepada calon nasabah perorangan
    - 6) Melakukan solisit ke instansi dan lembaga
    - 7) Mengadakan pemeriksaan dan analisa atas permohonan-permohonan pembiayaan yang diajukan
    - 8) Menerima Surat Permohonan Pembiayaan(SPP) dari nasabah
    - 9) Mengadakan kunjungan/ pemeriksaan atas permohonan pembiayaan
    - 10) Mengadakan analisa atas permohonan pembiayaan
    - 11) Mengadakan penelitian atas jaminan pembiayaan

---

<sup>53</sup>Dokumen BPRS Buana Mitra Perwira, bag. Lending Officer

- 12) Mengadakan penelitian tentang tingkat kesehatan usaha calon nasabah (mitra usaha)
- 13) Mengajukan usulan/ rekomendasi kepada komite pembiayaan
- 14) Mengadakan pemantauan dan pembinaan atas pembiayaan yang telah disalurkan
- 15) Melaksanakan penagihan rutin kepada nasabah menunggak
- 16) Menggali permasalahan penyebab tunggakan dan memusyawarahkan solusinya

b. Wewenang

- 1) Mengunjungi nasabah untuk memeriksa permohonan pembiayaan dan memperoleh informasi-informasi yang berkaitan dengan pembiayaan
- 2) Membuat analisa atas permohonan pembiayaan
- 3) Melakukan kunjungan rutin untuk menjaga kelancaran angsuran nasabah
- 4) Melakukan pemasaran produk pembiayaan.

9. Supervisor Funding

Tugas dan Tanggung jawab Supervisor Funding adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur kerja staff yang berhubungan dengan penghimpunan dana.
- b. Membuat job descriptions untuk Funding Officer
- c. Bertanggungjawab atas hasil kerja Funding Officer
- d. Memberi motivasi kerja kepada Funding Officer
- e. Bertanggungjawab atas pencapaian target dibidang usaha funding
- f. Mempunyai komunikasi yang baik
- g. Membuat planning pekerjaan harian, mingguan, bulanan dan tahunan.

10. Funding Officer

Tugas dan tanggungjawab

- a. Memasarkan produk dengan sosialisasi dan presentasi pada calon nasabah
- b. Bertanggungjawab atas pencapaian target himpunan dana
- c. Mempunyai kemampuan menganalisis himpunan dana
- d. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh Supervisor Funding
- e. Bertanggungjawab kepada Supervisor Funding

#### 11. Pengawasan Pembiayaan

Tugas dan tanggungjawab

- a. Membuat surat-surat peringatan kepada debitur
- b. Melakukan penagihan-penagihan
- c. Mengadministrasikan jaminan dan mengurus file debitur
- d. Membuat laporan kegiatan pengawasan pembiayaan
- e. Laporan realisasi kerja bulanan

#### 12. Manajer Operasional

Memimpin, mengawasi, dan bertanggungjawab atas terlaksananya kelancaran kerja dibagian operasional serta memberikan laporan berkala kepada Direksi.

#### 13. Supervisor Pelayanan

Tugas dan Tanggung jawab

- a. Mengatur kerja staff yang berhubungan dengan pelayanan
- b. Membuat job descriptions untuk Teller dan Customer Service
- c. Bertanggungjawab atas hasil kerja Teller dan Customer Service
- d. Mempunyai komunikasi yang baik
- e. Membuat planning pekerjaan harian, mingguan, bulanan dan tahunan
- f. Bertanggung jawab kepada Manajer Operasional

#### 14. Customer Service

Memberikan pelayanan kepada nasabah dengan baik dan islami serta memberi informasi yang dibutuhkan secara jelas, baik secara langsung ataupun tidak langsung

Tugas dan tanggung jawab

- a. Memberikan pelayanan dan penjelasan tentang produk dan informasi lainnya yang diperlukan
- b. Meregister data nasabah, menginput data master nasabah pada program/sistem
- c. Melayani pembukaan dan penutupan rekening tabungan dan deposito
- d. Membuat laporan bulanan sesuai intruksi Supervisor Pelayanan
- e. Melakukan tugas-tugas yang diberikan Supervisor Pelayanan
- f. Bertanggungjawab kepada Supervisor Pelayanan

#### 15. Teller

Tugas dan tanggung jawab

- a. Membantu dan melayani nasabah dalam hal menerima setoran, penarikan uang dan transaksi lainnya
- b. Memeriksa kelengkapan transaksi yang sedang ditangani
- c. Melaksanakan system failing dan arsip sesuai prosedur yang berlaku
- d. Memeriksa saldo uang tunai Teller pada cash box
- e. Memverifikasi atau pencocokan tanda tangan pada formulir dengan dokumen asli untuk memastikan tanda tangan tersebut sah
- f. Bertanggung jawab kepada Supervisor Pelayanan

#### 16. Supervisor Administrasi

Mengelola administrasi pembiayaan mulai dari pencairan hingga pelunasan

## Tugas dan tanggung jawab<sup>54</sup>

### a. Tugas pokok:

- 1) Menerima berkas-berkas permohonan pembiayaan yang telah disetujui dan siap untuk direalisasikan
- 2) Melakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas pembiayaan yang telah disetujui dan siap untuk direalisasikan
- 3) Memproses pencairan pembiayaan yang telah disetujui
- 4) Menyimpan dan bertanggungjawab atas keamanan berkas-berkas pembiayaan yang sudah direalisasikan
- 5) Melaksanakan perhitungan setoran pinjaman dengan teliti dan cermat
- 6) Mengetahui dan memahami semua kode rekening, khususnya yang dikelolanya baik yang berhubungan dengan pinjaman atau bukan
- 7) Menyimpan semua kartu-kartu pengawasan pembiayaan sebagai kontrol angsuran
- 8) Memberikan catatan sebagai kontrol marketing tentang jatuh tempo angsuran, tunggakan angsuran dan nasabah yang bermasalah serta masalah-masalah lain yang berhubungan dengan marketing
- 9) Melaksanakan administrasi pembiayaan berupa surat menyurat, file pembiayaan, kartu pengawasan pembiayaan, laporan dan kontrol

### b. Tanggung jawab

- 1) Penyimpanan administrasi pencairan pembiayaan (*dropping*)
- 2) Pengarsipan seluruh berkas pembiayaan
- 3) Pengarsipan jaminan pembiayaan

---

<sup>54</sup>Dokumen BPRS Buana Mitra Perwira, bag. Administrasi Pembiayaan



- 4) Pengadministrasian dan pelunasan pembiayaan
- 5) Penyimpanan voucher dan control terhadap voucher
- 6) Pembuatan laporan pembiyaan sesuai dengan periode laporan
- 7) Membuat surat teguran dan peringatan kepada mitra yang akan dan telah jatuh tempo
- 8) Bertanggung jawab ke Manajer Operasional

#### 17. Legal Officer

##### Tugas Pokok<sup>55</sup>

- 1) Mengecek legalitas dan kelengkapan dokumen persyaratan calon nasabah pembiayaan
- 2) Mengisi buku register jaminan
- 3) Mengecek jaminan
- 4) Mengecek jaminan dan pengikatannya baik yang dinotaris maupun pihak lain
- 5) Membuat surat roya
- 6) Mensinkronkan tagihan biaya notaris dengan biaya pada catatan bank

#### 18. Support Pembiayaan

##### Tugas Pokok:<sup>56</sup>

- 1) Membuat offering letter/ SP3
- 2) Menghitung biaya asuransi jiwa calon nasabah pembiayaan
- 3) Membuat surat tugas notaris
- 4) Membuat akad pembiayaan
- 5) Mendokumentasikan file nasabah pembiayaan
- 6) Membuat surat jatuh tempo
- 7) Melakukan pengecekan BI Cheking
- 8) Membuat nota debet/kredit realisasi pembiayaan

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> *Ibid.*

- 9) Membuat voucher realisasi pembiayaan
- 10) Menginput data-data nasabah ke database
- 11) Membuat nota debit dan voucher debit pelunasan
- 12) Menyiapkan dan mengelola kartu angsuran nasabah pembiayaan
- 13) Membuat laporan asuransi nasabah pembiayaan
- 14) Mendokumentasikan biaya asuransi dibuku titipan biaya asuransi
- 15) Membuat surat tagihan instansi
- 16) Membuat surat peringatan dan surat panggilan untuk nasabah

#### 19. Accounting

Tugas dan tanggung jawab:<sup>57</sup>

##### a. Tugas Harian

- 1) Melakukan validasi dan membukukan kartu-kartu
- 2) Membukukan buku besar
- 3) Menyimpan kartu-kartu buku besar secara teratur
- 4) Menyusun neraca dan laporan laba rugi harian

##### b. Tugas Mingguan

- 1) Memonitor kerapian dan kebenaran file
- 2) Memonitor titipan pembiayaan dan deposito
- 3) Meluangkan waktu untuk membaca manual operasi dan manual akuntansi atau instruksi kerja

##### c. Tugas Bulanan

- 1) Menyiapkan penutupan akhir bulan
- 2) Menyiapkan laporan pajak
- 3) Membuat laporan-laporan ke Bank Indonesia

##### d. Bertanggung jawab kepada Manajer Operasional

---

<sup>57</sup> *Ibid.*

## 20. Sekretariat

Tugas dan tanggung jawab

- a. Bertanggung jawab atas tata kelola surat masuk dan surat keluar
- b. Mengagendakan kegiatan Direksi
- c. Bertanggung jawab atas pengelolaan email
- d. Bertanggung jawab atas tersampainya dokumen dari bagian lain kepada Direksi
- e. Menjamin ketertiban pendistribusian surat-surat atau nota-nota atau laporan-laporan masuk dan keluar dari dan ke bank agar dapat ditindaklanjuti
- f. Mengupdate blog PT. BPRS Buana Mitra Perwira

## 21. Personalia

Melakukan tugas pencatatan, pengadministrasian serta pembinaan dalam kepersonaliaan, mengawasi ketersediaan perlengkapan dan layanan dibidang personalian.

Tugas dan tanggung jawab

- a. Melakukan pembayaran gaji bulanan dan tunjangan
- b. Menginvestasikan kebutuhan karyawan dan atau perusahaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- c. Bertanggungjawab kepada Manajer Operasional
- d. Membantu mengkoordinir kegiatan-kegiatan internal
- e. Membantu melaksanakan tugas rekrutmen

## 4. Produk- Produk BPRS Buana Mitra Perwira

Produk yang ada di BPRS Buana Mitra Perwira ada dua yaitu produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana. Adapun produk-produknya sebagai berikut:

a. Produk Penghimpunan Dana<sup>58</sup>

1) Produk Tabungan Dengan Akad *Wadi'ah*

a) Tabungan iB Amanah

Titipan dengan prinsip *wadi'ah* yang dipergunakan sebagai sarana penyimpanan dana pengembalian modal usaha dan atau piutang atas pembelian barang. Manfaat yang diperoleh yaitu mempermudah masyarakat untuk bertransaksi secara syariah dan membantu nasabah untuk menampung setoran untuk tujuan angsuran atau pelunasan pembiayaan.

Fitur yang ditawarkan yaitu dijamin oleh lembaga penjamin simpanan (nominal yang dijamin mengikuti ketentuan LPS), tanpa biaya administrasi bulanan, mendapatkan bonus setiap akhir bulan, dikelola dengan prinsip *wadi'ah*, Setoran awal Rp25.000,00 dan setoran berikutnya minimal Rp10.000,00 , bonus dikenai Pph 20% jika saldo rata-rata diatas Rp7.500.000,00

b) Tabungan iB Syariah

Tabungan iB Syariah merupakan simpanan nasabah pada bank, yang bersifat titipan dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan syarat tertentu. Manfaat yang diperoleh nasabah yaitu mempermudah masyarakat untuk bertransaksi secara syariah, sebagai cadangan likuiditas yang penyetoran dan pengambilannya mudah dan dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.

Fitur yang ditawarkan yaitu dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (nominal yang dijamin mengikuti ketentuan LPS), Mendapatkan bonus setiap akhir bulan yang

---

<sup>58</sup> Dokumen BPRS Buana Mitra Perwira bag. Produk Funding

besarnya ditentukan oleh bank, dikelola dengan prinsip syariah, tidak dikenakan biaya administrasi, bonus dikenai Pph 20% jika saldo rata-rata diatas Rp7.500.000,00, setoran awal Rp. 25.000,00 dan setoran berikutnya minimal Rp. 10.000,00

c) TabunganKu iB

Tabunganku iB merupakan tabungan bagi pelajar untuk menabung sekaligus bertransaksi secara syariah sejak usia dini. Manfaat yang diperoleh yaitu sebagai sarana edukasi bagi pelajar untuk menabung sekaligus bertransaksi secara syariah sejak usia dini serta sebagai sarana untuk penghematan uang saku.

Fitur yang ditawarkan yaitu dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (nominal yang dijamin mengikuti ketentuan LPS), tidak dikenakan biaya administrasi, Setoran awal pembukaan rekening Rp20.000,00 dan setoran berikutnya minimal Rp10.000,00 dan mendapatkan bonus setiap akhir bulan yang besarnya ditentukan oleh bank.

2) Produk Tabungan Dengan Akad *Mudharābah*

a) Tabungan Mitra Sipantas

Tabungan iB Mitra Sipantas merupakan simpanan yang bersifat investasi dan penarikannya dapat dilakukan berdasarkan akad yang disepakati minimal 5 tahun, 10 tahun, atau 15 tahun. Manfaat yang diperoleh nasabah yaitu sebagai sarana untuk keperluan biaya pendidikan anak, perencanaan dana pensiun, dan perencanaan masa depan lainnya serta dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.

Fitur yang ditawarkan yaitu setoran dapat dilakukan secara bulanan, triwulan, semesteran, atau tahunan. Jumlah

setoran minimal Rp. 50.000,00 dan kelipatannya. Tidak dikenakan biaya administrasi dan dikelola secara syariah dengan prinsip *Mudharābah Mutlaqāh*, mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan serta dijamin oleh lembaga penjamin simpanan (LPS)

### 3) Produk Deposito Dengan Akad *Mudhārabah*

Produk deposito yang saat ini ada di BPRS Buana Mitra Perwira adalah Deposito iB. Deposito iB adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara nasabah dengan bank.

#### a) Manfaat Deposito iB antara lain:

- (1) Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif
- (2) Dana dikelola secara syariah
- (3) Membantu sektor usaha kecil menengah dengan berinvestasi secara syariah
- (4) Sebagai alternatif untuk investasi yang memberikan keuntungan kepada nasabah dalam bentuk bagi hasil
- (5) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.

#### b) Fitur Deposito IB :

- (1) Diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah.
- (2) Dikelola dengan akad *mudhārabah* (bagi hasil)

### b. Produk Penyaluran Dana<sup>59</sup>

#### 1) *Murābahah* / Pengadaan Barang

Bank memberikan pembiayaan sebagian atau seluruh harga untuk membeli barang yang telah disepakati kualifikasinya dan bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjual

---

<sup>59</sup> Brosur Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira

barang tersebut kepada nasabah sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

2) Pembiayaan *Ijarāh* Multijasa

Merupakan perjanjian sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan atau jasa antara pemilik obyek sewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau *ujrah* bagi pemilik objek sewa. Pembiayaan ini menggunakan akad *ijarāh*.

3) *Mudharābah/ Musyarākah/* Kerjasama Usaha

Pembiayaan *Mudharābah* adalah penyediaan dana bank untuk keseluruhan modal kerjasama usaha kesepakatan antara bank dan nasabah dengan jangka waktu dan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan

Pembiayaan *Musyarākah* adalah pengadaan dana bank untuk memenuhi sebagian modal suatu usaha nasabah, dengan jangka waktu dan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

4) Pembiayaan *Qārdh/* Dana Talangan

Pinjaman dana tanpa imbalan

Fitur :

- a) Pinjaman untuk keperluan mendesak
- b) Kewajiban nasabah mengembalikan sesuai pinjaman nasabah diperbolehkan memberikan jasa tanpa diperjanjikan diawal akad

5) Menabung Emas

Menabung emas yaitu menyisihkan dana untuk investasi dengan membayar tiap bulan. Program menabung emas untuk nasabah memiliki berbagai keuntungan, antara lain :<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Brosur Tabungan Emas BPRS Buana Mitra Perwira

- 1) Logam mulia bersertifikat ANTAM
- 2) Pembayaran sampai dengan lima tahun
- 3) Biaya Administrasi ringan dan tanpa biaya penyimpanan
- 4) Uang muka 10 %

## B. Pembahasan

Pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga digunakan untuk renovasi rumah yang pelaksanaannya menggunakan dua akad yaitu akad *murābahah* dan akad *wakālah*. Pembiayaan *murābahah* di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga tidak hanya diaplikasikan pada pengadaan material bangunan saja, tetapi juga terdapat pembiayaan lainnya seperti pembiayaan pembelian kendaraan, pembiayaan pembelian tanah dan pembiayaan pengadaan barang lainnya serta produk kepemilikan emas.

Salah satu faktor yang menjadikan pembiayaan *murābahah* ini banyak diminati karena *margin* yang ditawarkan sangat murah yaitu sebesar 0,51% perbulan untuk PNS dan 0,7% untuk non PNS. Perbedaan *margin* ini dikarenakan resiko macet bagi PNS lebih kecil dibanding yang bukan PNS. Dari beberapa produk pengadaan barang, pembelian material bangunan untuk renovasi rumah merupakan yang paling banyak diminati nasabah.<sup>61</sup>

Adapun mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira yaitu:<sup>62</sup>

- a. Persyaratan permohonan pembiayaan
  - 1) Fotocopy KTP pemohon dan pasangan (bagi yang sudah menikah)
  - 2) Fotocopy Kartu Keluarga

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Atina Selaku Supervisor Administrasi dan pelaporan, Pada Tanggal 27 Maret 2018

<sup>62</sup> Wawancara dengan Abko Ryan Pratama Selaku Lending Officer, Pada Tanggal 29 April 2018



- 3) Fotocopy Buku Nikah
  - 4) Rencana Anggaran Belanja (RAB) pembelian material bangunan
  - 5) Foto rumah yang akan direnovasi
  - 6) Dokumen lain:
    - a) Bagi Pegawai
      - (1) Fotocopy SK Pertama dan Terakhir (PNS)
      - (2) Surat keterangan kerja / surat kontrak kerja
      - (3) Slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan
      - (4) Surat kuasa pemotongan gaji dari bendahara diketahui pimpinan instansi
    - b) Bagi Wiraswasta/Wirausaha
      - (1) Surat keterangan usaha
      - (2) Fotocopy SIUP, NPWP, TDP
    - c) Bagi Yayasan/Badan Hukum
      - (1) Fotocopy KTP Pengurus
      - (2) Fotocopy Akta Pendirian
      - (3) Fotocopy SIUP, NPWP, TDP
      - (4) Laporan keuangan 3 bulan terakhir
      - (5) Surat persetujuan komisaris/pengurus
  - 7) Agunan
    - a) Buku pemilik kendaraan bermotor (fotocopy BPKP dan STNK)
    - b) Sertifikat hak milik atau hak guna bangunan (Fotocopy sertifikat disertai SPPT terbaru)
    - c) Surat keterangan menempati kios pasar
    - d) Deposito/ tabungan di BPRS Buana Mitra
- b. Pengajuan Pembiayaan
- 1) Nasabah mengisi Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dan melampirkan persyaratan

- 2) Customer Service menerima Surat Permohonan Pembiayaan dan memeriksa kelengkapan persyaratan
- 3) Customer Service menyerahkan berkas pembiayaan berkas pembiayaan yang telah lengkap kepada Supervisor Lending

c. Proses Pembiayaan

- 1) Setelah menerima dan memeriksa berkas-berkas SPP (Surat Permohonan Pembiayaan), Supervisor Lending meneruskan kepada Lending Officer untuk dilakukan survey.
- 2) Setelah dilakukan survei, langkah selanjutnya adalah melakukan analisa yang meliputi analisa 5 C, yaitu :

a) **Character** artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan kepada nasabah dibank syariah adalah bagaiman sifat amanah, kejujuran, kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*Willingness To Pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.<sup>63</sup>

Cara yang dilakukan oleh bank untuk mengetahui *charater* calon nasabah yaitu dengan melakukan wawancara langsung dengan calon nasabah, tetangga, ketua RT dan tokoh masyarakat sekitar. Cara lain adalah dengan melihat *BI checking*, untuk mengetahui informasi tentang data nasabah dalam berhubungan dengan bank, seperti data usaha, data jaminan, dan data transaksi keuangan.<sup>64</sup>

b) **Capacity** merupakan kemampuan calon nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon nasabah mampu melunasi hutang-hutangnya secara tepat waktu dari hasil usaha yang

---

<sup>63</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.80

<sup>64</sup> Wawancara dengan Abko Ryan Pratama selaku Lending Officer, pada tanggal 29 April 2018

dipeolehnya.<sup>65</sup> Penilaian ini diperoleh dari perhitungan penghasilan nasabah dan biaya-biaya yang dikeluarkan nasabah setiap bulannya. Sehingga pihak bank dapat menyimpulkan apakah nasabah mampu membayar jumlah angsuran sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

c) **Capital** adalah besarnya modal yang diperlukan peminjam. Kemampuan capital pada umumnya dimanifestasikan dalam bentuk penyediaan *self financing*, yang sebaiknya lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan yang diminta.<sup>66</sup> Penilaian modal ini bisa berupa tanah, bangunan dan kendaraan. Dari kondisi tersebut bisa dinilai apakah layak calon nasabah diberi pembiayaan, dan berapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.<sup>67</sup>

d) **Collateral** adalah jaminan yang dimiliki peminjam untuk digunakan sebagai agunan kepada bank. apabila ternyata calon nasabah benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya, maka jaminan inilah yang akan disita oleh bank. Bagi yang PNS jaminannya bisa berupa Surat Keterangan Potong Gaji (SKPG), SK PNS pertama dan terakhir. Bagi yang bukan PNS jaminan ini bisa berupa sertifikat hak milik dan Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB dan STNK).

e) **Condition**, pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian ini bisa diperoleh dari wawancara dengan rekan kerja serta survei langsung ke lingkungan tempat nasabah bekerja.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm.82-83

<sup>67</sup> Wawancara dengan Abko Ryan Pratama selaku Lending Officer, pada tanggal 29 April 2018

<sup>68</sup> Wawancara dengan Abko Ryan Pratama selaku Lending Officer, pada tanggal 29 April 2018

- 3) Hasil analisa direkomendasikan kepada Komite Pembiayaan melalui Supervisor Lending. Komite pembiayaan ini disesuaikan berdasarkan limit masing-masing. Pembiayaan dengan plafon kurang dari 25.000.000 oleh Manajer Marketing, 26.000.000-75.000.000 oleh Dikektur, dan lebih dari 76.000.000 oleh Direktur Utama
- 4) Hasil putusan komite pembiayaan ini ada 2 yaitu disetujui atau ditolak. Pembiayaan yang ditolak berkasnya diserahkan kepada Supervisor Admin untuk dibuatkan surat penolakan kepada nasabah. Jika Pembiayaan disetujui, berkas-berkas diserahkan kepada Supervisor admin

d. Pra realisasi

- 1) Supervisor Admin setelah menerima berkas-berkas persetujuan pembiayaan membuat Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang antara lain memuat jenis akad pembiayaan, nominal Pembiayaan/ Harga beli - jual, *Margin* , jangka waktu dan jadwal angsuran, jaminan, biaya-biaya yang harus dibayar, pihak-pihak yang menandatangani akad, ketentuan-ketentuan lain yang dipersyaratkan (kesediaan asuransi jiwa,dll)
- 2) Setelah SP3 dibuat, lalu diserahkan kepada calon nasabah sekaligus meminta konfirmasi tentang persetujuan dan waktu realisasi.
- 3) Bagi calon nasabah yang belum mempunyai rekening tabungan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga akan dibuatkan rekening tabungan baru.
- 4) Supervisor Admin menyusun jadwal realisasi pembiayaan sesuai konfirmasi nasabah dan menugaskan support admin untuk menyiapkan akad dan membuat surat tugas kepada notaris berdasarkan jadwal realisasi.

e. Pelaksanaan Akad

- 1) Calon nasabah datang ke bank untuk melakukan akad

- 2) Sebelum akad dilaksanakan pihak Bank memeriksa kesesuaian dokumen asli (KTP, KK, Buku Nikah, Bukti Jaminan) dengan berkas fotocopy yang sudah diterima serta menegaskan kembali tentang komitmen–komitmen yang menjadi hak dan kewajiban antara bank dan nasabah
- 3) Jika dokumen sudah sesuai, nasabah bersama-sama dengan pejabat Bank dan notaris menandatangani akad (*murābahah* dan *wakālah*).

f. Proses Pencairan

- 1) Setelah akad, berkas diserahkan ke Supervisor Admin. Lalu supervisor admin menugaskan Support Admin untuk memasukkan data base pembiayaan, membuat Tanda Terima Jaminan serta membuat nota kredit pencairan dan nota debit biaya–biaya
- 2) Supervisor Admin menyerahkan nota kredit pencairan dan nota biaya–biaya ke bagian Accounting untuk diinput
- 3) Nasabah menarik dana pembiayaan melalui mekanisme penarikan tabungan. Setelah dana dicairkan maka nasabah wajib menyerahkan kwitansi pembelian material bangunan kepada bank sebagai bukti bahwa nasabah telah membeli barang sesuai dengan perjanjian yang disepati<sup>69</sup>

**C. Analisis**

Pada pembahasan ini penulis, memaparkan hasil analisis pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan yang ada di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga:

Dalam istilah teknis perbankan syariah *murābahah* diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank = (harga beli bank + *margin* keuntungan)

---

<sup>69</sup> Wawancara dengan Atina Selaku Supervisor Administrasi dan Pelaporan, pada tanggal 27 Maret 2018

pada waktu yang ditetapkan.<sup>70</sup> Dalam melakukan pembiayaan *murābahah* pengadaan material bangunan, BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga menggunakan dua akad yaitu akad *murābahah* dan akad *wakālah*. Hal ini dilakukan karena bank tidak mempunyai barang yang dibutuhkan oleh nasabah, dalam hal ini material bangunan dan bank juga tidak mempunyai rekanan *supplier* material bangunan. Oleh karena itu bank mewakili kepada nasabah dengan akad *wakālah*. Dalam praktiknya pembiayaan *murābahah* pengadaan material bangunan belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000) yang berisi bahwa jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad *wakālah*), akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Seharusnya penandatanganan akad tidak dilaksanakan dalam satu waktu melainkan harus dilaksanakan akad *wakālah* terlebih dahulu baru dilaksanakan akad *murābahah*. Sedangkan dalam praktiknya penandatanganan akad *murābahah* dan *wakālah* dilakukan dalam satu waktu.

Sama halnya dengan bank-bank lain dalam memberikan pembiayaan, BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga juga menggunakan analisis kelayakan pembiayaan dengan prinsip penilaian 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condition*) untuk mengurangi resiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Dalam praktiknya penilaian prinsip 5C ini dilakukan oleh lending officer yang akan mensurvey dan melakukan wawancara kepada calon nasabah maupun dengan rekan kerja, tetangga, ketua RT atau tokoh masyarakat sekitar tempat nasabah tinggal terkait data-data nasabah. Dari penilaian ini akan diketahui apakah nasabah memenuhi kriteria untuk menerima pembiayaan.

---

<sup>70</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.223-224

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang Mekanisme Pembiayaan *Murābahah* pada Pengadaan Material Bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pembiayaan *murābahah* pada pengadaan material bangunan di BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *murābahah* pengadaan material bangunan mengisi surat permohonan pembiayaan disertai dengan kelengkapan berkas persyaratan, Customer Service melakukan pengecekan data lalu menyerahkan kepada Supervisor Lending, langkah selanjutnya adalah survey dan analisa pembiayaan yang dilakukan oleh Lending Officer, hasil analisa akan dirapatkan oleh komite pembiayaan, realisasi pembiayaan (nasabah melakukan perjanjian dengan akad *murābahah* dan *wakālah*), pencairan dana, setelah membeli barang nasabah wajib menyerahkan kwitansi pembelian material bangunan kepada bank sebagai bukti bahwa nasabah telah membeli barang sesuai dengan perjanjian yang disepati.
2. Dalam memberikan pembiayaan *murābahah* pengadaan material bangunan, BPRS Buana Mitra Perwira Purbalingga menggunakan analisis kelayakan pembiayaan dengan prinsip penilaian 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condition*) untuk mengurangi resiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Dari penilaian ini akan diketahui apakah nasabah memenuhi kriteria untuk menerima pembiayaan

## **B. Saran**

1. Bagi BPRS Buana Mitra Perwira diharapkan dapat mempertahankan nasabah yang sudah ada dan bisa meningkatkan jumlah nasabah sebanyak mungkin.
2. Meningkatkan kualitas pelayanan sehingga nasabah semakin tertarik untuk menggunakan produk-produk BPRS Buana Mitra Perwira khususnya pembiayaan *murābahah*
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat menjadi acuan dan bahan evaluasi dimasa yang akan datang.



IAIN PURWOKERTO



## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M.Syafi'I, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001
- Asiyah, Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2014
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012
- Daniel, Moehar, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi Dilengkapi Beberapa Analisa Dan Penutupan Penggunaan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005
- Estu Pamuji, 2017, "Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas", Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenanda Group, 2011
- Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqh dan Keuangan*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014
- \_\_\_\_\_, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2008
- \_\_\_\_\_, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016
- Nur Fadillah Amalia Ramadhani, 2017, "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan Murabahah di BPRS Bumi Artha Sampang KC Purwokerto", Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
- Nurhayati, Sri & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2012
- Nur Rahmatika, 2017, "Pelaksanaan Akad Wakālah dalam Pembiayaan Murābahah di PT. BPRS Bumi Artha Sampang Kantor Kas Cipari, Cilacap Jawa Tengah", Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
- Prabowo, Bagya Agung, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012

Rita Susanto, 2017, "*Manajemen Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BPRS Khasanah Ummat*", Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

Ririn Efiyatun, 2017, "*Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Rumah di BPRS Gunung Slamet Cilacap*", Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

Rivai, Veithzhal & Arvian Arifin, *ISLAMIC BANKING Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*, Bandung: Alfabeta, 2011

Umam, Khotibul, *Legalisasi Fikih Ekonomi Dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: BPF, 2011

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005

Zulkar Hafidhissidqi, 2016, "*Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Murabahah di BTN Cabang Syariah Tegal*", Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

Brosur Pembiayaan BPRS Buana Mitra Perwira

[www.bprsbmp.com/p/profil.html?m=1](http://www.bprsbmp.com/p/profil.html?m=1)

IAIN PURWOKERTO

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ria Wahdania  
Tempat, Tanggal Lahir : Purbalingga, 17 Desember 1997  
Nomor Induk Mahasiswa : 1522203038  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Agama : Islam  
Alamat : Pasunggingan RT 31 RW 12  
Kec. Pengadegan, Kab. Purbalingga  
No. Telepon : 082137268892  
Status Martial : Tidak Kawin  
Orang Tua  
Nama Ayah : Yahya Abdulah  
Pekerjaan : Wirausaha  
Alamat : Pasunggingan RT 31 RW 12  
Kec. Pengadegan, Kab. Purbalingga  
Nama Ibu : Khominah  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Pasunggingan RT 31 RW 12  
Kec. Pengadegan, Kab. Purbalingga

Purwokerto,

Tanda tangan & nama lengkap



Ria Wahdania