ANALISIS PERHITUNGAN DAN MEKANISME PENGAJUAN PEMBIAYAAN PADA AKAD *MURABAHAH* (Studi Kasus Pada PT. BPRS Kota Mojokerto KCP Pandaan)

Rhey Wiky Aulia, Alimatul Farida, Muhammad Fahmul Iltiham
reywiky@gmail.com, farida@yudharta.ac.id, fahmul.esy@yudharta.ac.id
Universitas Yudharta Pasuruan

Abstract: There are so many people in this global era who need a loan to buy consumptive goods or purchase productive goods that will be used as working capital. By applying for financing in BPRS, Mojokerto City, Pandaan Branch Office, the community can encourage economic improvement and social welfare of the community and must be managed properly by the financial institution.

The research method used for this study was interviews and literature studies. This type of research is a qualitative method with a descriptive approach, the data sources used are primary and secondary data. Primary data is obtained directly from sources where research activities take place, and secondary data is data obtained from books and other written documents.

The results showed that the mechanism for financing proposals in the Murabahah contract must go through several stages, namely checking customer file files by Customer Service, submitting files from Customer Service to Marketing, BI Checking, marketing surveys to customers, customer analysis by marketing, approval from branch heads, submitted files to the admin section and Disbursement of funds. For Calculation of Financing in the Murabahah Contract in BPRS Kota Mojokerto Pandaan Branch Office, operational in it uses sharia sale and purchase transactions where customers borrow a sum of money that might be used for investment, working capital financing and consumer financing, but in this case the the customer when using a murabahah contract, namely the basic price along with a predetermined margin by installments in accordance with the agreed time period.

Keywords: *Murabahah*, Financing, BPRS, Islamic Financial Institutions

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan Islam saat ini bukan merupakan hal yang asing lagi di dunia, baik Negara Islam maupun Negara non-Islam. Di Indonesia, lembaga keuangan Islam saat ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya lembaga-lembaga keuangan Islam yang berdiri di Indonesia dibandingkan dengan beberapa tahun yang lalu. Terbukti sejak tahun 1991 sampai dengan 2016, telah banyak berdiri berbagai lembaga keuangan Islam salah satunya Bank Muamalat Indonesia yang merupakan Bank Islam pertama di Indonesia yang sampai saat ini berbagai bank Islam telah muncul. Selain itu juga telah muncul lembaga keuangan Islam lainnya seperti Asuransi Islam, Pengadaian Islam, dan lembaga keuangan mikro Islam. Lembaga keuangan mikro Islam juga mengalami perkembangan yang sangat berarti. Lembaga keuangan mikro Islam mempunyai peran sebagai wadah penyaluran maupun permodalan dana bagi masyarakat kalangan menengah kebawah sehingga mampu menjadi salah satu unsur dalam perkembangan perekonomian di Indonesia¹.

Berkaitan dengan kegiatan usaha bank syariah, maka pengawasan bank merupakan salah satu pokok bank sentral atau lembaga yang dibentuk secara khusus untuk mengawasi perbankan. Dalam menjalankan tugasnya otoritas pengawasan perbankan mutlak memerlukan data dan informasi yang senantiasa kini dan akurat dari bank-bank yang diawasinya dalam rangka mewujudkan sistem perbankan yang sehat. Selain memiliki data yang kini dan akurat, pengawasan perbankan syariah juga memerlukan pengaturan dalam bentuk standar-standar pengukuran kinerja atau tingkat kesehatan perbankan, seperti standar CAMEL atau prinsip kehati-hatian, antara lain Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM atau CAR), Posisi Devisa *Neto* (PDN), Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), atau Nisbah Pembiayaan Terhadap Simpanan (NPTS). Dengan dikenalnya sistem perbankan syariah, maka perlu kita kaji apakah penerapan standar CAMEL (*Capital, Assets, Management, Earning*, dan *Liquidity*) dan ketentuan kehati-

¹ Ernanda Kusuma Dewi dan Ayu Lestari, *Peran Pembiayaan Mudharabah Dalam Pengembangan Kinerja Usaha Mikro Pada BMT (Baitul Maal Wat Tamwil)*, Jurnal Law and Justice, Vol. 2, No. 2, Oktober 2017, h. 113 – 114.

hatian (*prudential banking*) tersebut dapat diterapkan pula kepada sistem perbankan syariah².

Kelemahan dari likuiditas merupakan indikator terhadap adanya ancaman bagi bank yang paling cepat dapat diketahui. Bila kekurangan likuiditas tersebut disebabkan oleh kesenjangan pendanaan jangka pendek dan sementara, tidak terlalu berbahaya, sebab dapat diimbangi dengan pinjaman di pasar uang atau bank sentral. Namun, jika kesulitan tersebut bersumber dari faktor yang fundamental, seperti rendahnya kualitas asset, rendahnya sumber pendapatan, atau berakar pada *insolvensi*, persoalannya menjadi sangat serius³.

Di Indonesia pada era sekarang banyak lembaga keuangan bank yang juga beroperasi demi mewujudkan perekonomian berbasis syariah agar masyarakat tidak terjermus kedalam dosa Riba. Salah satu diantara lembaga keuangan bank yang berkembang saat ini adalah BPRS. Menurut Undang Undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 4 Bank Perkreditan Rakyat adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah⁴.

Beberapa produk yang dimiliki PT BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan meliputi, Produk Tabungan antara lain: Tabungan Si Barkah iB, Tabungan Al *Madinah* iB, Tabungan *Qurbani* iB, Tabungan Amanah iB, Tabungan Simpel iB, Si Edu iB, Deposito. Produk Pembiayaan antara lain : Pembiayaan *Mudharabah*, Pembiayaan *Musyarakah*, *Ijarah* dan *Al – Qordh*, dan Pembiayaan *Murabahah*. Untuk pembiayaan *Murabahah* digunakan sebagai modal kerja, pembelian kendaraan / alat transportasi, pembelian rumah dan sejenisnya.

Dalam konotasi Islam, *Murabahah* pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjualan dalam model *Murabahah* secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Dalam *fiqh* islam, *Murabahah* menggambarkan suatu jenis penjualan. Dalam transaksi *Murabahah*, penjual

² Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*, (Bogor : GHALIA INDONESIA, 2009), h. 136.

³ Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (Jakarta: Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, 2004), h. 34 – 35.

⁴ Buhanuddin S, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2008), h. 179.

sepakat dengan pembeli untuk menyediakan suatu produk, dengan ditambah jumlah keuntungan tertentu di atas pembiayaan produktif⁵.

Murabahah bisa dilakukan perusahaan *trading* yang melakukan aktivitas bisnisnya dengan cara membeli barang kemudian menjual kembali tanpa melakukan perubahan barang. Bank syari'ah dapat mengadopsi transaksi dini, kaitannya dengan kebutuhan nasabah untuk bisa membeli barang tertentu tetapi tidak cukup memiliki dana sehingga bank syari'ah dapat memenuhi kebutuhan nasabah dengan skema *bai al-Murabahah*. Mekanisme transaksi ini, bank syariah melakukan akad dengan nasabah kemudian bank syariah membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier secara tunai, setelah menjual untuk bank syariah kemudian menjual kepada nasabah dengan pembayaran angsuran⁶.

Dalam transaksi *Murabahah*, bagaimanapun juga kedua transaksi yaitu transaksi antara bank dengan pemasok barang dan antara bank dengan pembeli barang (nasabah) terkaitsatu dengan yang lain. Tidak dimungkinkannya kedua transaksi itu diperjanjikan dalam satu dokumen perjanjian dapat menyebabkan transaksi *Murabahah* menjadi tidak menarik bagi bank. Apabila kedua transaksi itu harus dibuat dengan dua perjanjian terpisah, bank dapat dihadapkan pada risiko kemungkinan barang yang sudah dipesan dandiserahkan oleh pemasok barang akan menghadapi resiko tidak dibeli oleh nasabah..Harus disadari benar bahwa bank pada akhirnya bukanlah pedagang barang, melainkan pedagang jasa keuangan yang memberikan fasilitas pembiayaan. Transaksi *Murabahah*,sekalipun menyangkut jual beli barang tetapi, pada hakikatnya adalah transaksi pembiayaan. Hanya dengan diciptakannya hubungan-hubungan hukum dalam satu dokumen perjanjian antara pihak-pihak dalam transaksi *Murabahah*, fungsi bank sebagai lembaga pembiayaan dapat terjaga dan tidak beralih menjadi fungsi sebagai pedagang barang⁷.

Berkaitan dengan latar belakang diatas, peneliti tertarik meneliti tentang“Analisis Perhitungan dan Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Pada Akad *Murabahah*(Studi Pada PT BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan)”.

⁵*Ibid*, h. 95.

⁶Selamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syari'ah Berdasarkan PSAK dan PAPS*, (Jakarta, Grasindo, 2005), h. 87.

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, “*Perbankan Islam (Dan Kedudukannya Dalam Tahta Hukum Perbankan Indonesia)*”, (Jakarta : Penerbit PT Pustaka Utama Grafiti, 2007), h. 65-67.

KAJIAN TEORI

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesempatan antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu dengan imbalan atau bagi hasil⁸. Sedangkan menurut Muhammad pembiayaan atau *Financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga⁹.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau LKS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, bagi hasil atau tanpa imbalan¹⁰.

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau pemberian fasilitas penyediaan dana untuk berbagai macam transaksi seperti transaksi bagi hasil, sewa-menyewa, jual beli, pinjam-meminjam yang didasarkan pada kesepakatan antar beberapa pihak/kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2. Dasar Hukum Pembiayaan

a. Dalam Surat An – Nisa Ayat 29 berbunyi :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اِلٰهَكُمْ
بِكُمْ رَحِيْمٌ ﴿٢٩﴾

⁸ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembiayaan

⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005), h. 17.

¹⁰ Usanti, Trisadini P. dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 9.

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu.(Q.S An-nisaa':29)¹¹

- b. Firman Allah dalam pembiayaan atau hutang dalam surat Al – Baqarah ayat 280 : ¹²

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesulitan, Maka berilah tenggang waktu sampai Dia memperoleh kelapangan. Danjika kamu menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui . (QS. Al Baqarah: 280)

- c. Dalam kaidah Fikih di sebutkan bahwa :

أَلَا صُلِّ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ الدَّلِيلُ عَلَى تَجَرِّيمِهَا

Artinya: Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

3. Pengertian *Murabahah*

Murabahah merupakan salah satu konsep islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan islam untuk membiayaimodal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.*Murabahah* adalah istilah dalam *fiqh* islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan

¹¹ Departemen Agama, *Mushaf Al Quran dan terjemah* (Bogor:NUR no P.VI/1/TL.02.1/410/2009) h.83.

¹² *Ibid*, h. 47

biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan¹³.

Secara istilah, terdapat definisi yang diberikan ulama. Di antaranya, Ibnu Rusyid al Maliki mengatakan *Murabahah* adalah jual beli komoditas dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Al Mawardi asy Syafi'i mengatakan *Murabahah* adalah seorang penjual mengatakan, saya menjual pakaian secara *Murabahah*, dimana saya membeli pakaian ini dengan 100 dirham, dan saya menginginkan keuntungan sebesar 1 dirham atas setiap 10 dirham harga beli¹⁴. M. Umar Chapra mengemukakan bahwa *Murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila resiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada nasabah¹⁵.

Singkatnya dalam teknis lembaga keuangan syariah *Murabahah* merupakan suatu penjualan seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati atau merupakan jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli¹⁶.

4. Dasar Hukum *Murabahah*

a. Firman Allah mengenai jual beli :

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :“.. Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (QS. Al Baqarah : 275)¹⁷

¹³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013), h.81-82.

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h.103.

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007), hlm. 65.

¹⁶ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, Cet 1(Jakarta: Prenada Media Grup 2010), h. 44.

¹⁷ Departemen Agama, *Mushaf Al Quran dan terjemah* (Bogor: NUR noP.VI/1/TL.02.1/410/2009), h.47.

b. Firman Allah tentang perniagaan :

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

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuhdirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(QS. An Nisa: 29)¹⁸.

5. Penentuan *Margin*

Keuntungan (*Margin*) Secara teknis, *margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun. *Margin* merupakan nilai tambah atau keuntungan yang diambil oleh pihak penjual dalam transaksi jual beli dengan persetujuan pihak pembeli. Perhitungan *margin* keuntungan secara harian atau bulanan, maka dalam setiap tahun ditetapkan jumlah hari yaitu 360 hari dan bulan ditetapkan 12 bulan¹⁹.

Sehubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syaria'ah, *margin* pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi lembaga keuangan syariah. Oleh karena itu, tujuan pembiayaan yang dilaksanakan lembaga keuangan syariah adalah untuk memenuhi kepentingan *stakeholder* (pemegang penyertaan), yakni:

- a. Pemilik dari sumber pendapatan, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada lembaga keuangan syariah tersebut. Maka pendapatan ini akan dibahas dalam Rapat Anggota Tahunan (RAT).
- b. Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari lembaga keuangan syariah yang dikelolanya.

¹⁸ Departemen Agama, *Mushaf Al Quran dan terjemah* (Bogor: NUR no P.VI/1/TL.02.1/410/2009) h.83.

¹⁹ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, ed. 3 cet.3, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), h. 280.

c. Masyarakat

- 1) Pemilik dana, sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.
- 2) Mitra pembiayaan, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (sektor konsumtif).
- 3) Masyarakat umumnya atau konsumen, mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya dari usaha yang dijalankan oleh mitra pembiayaan.

d. Lembaga Keuangan Syariah

Bagi lembaga keuangan syariah yang bersangkutan hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya²⁰.

6. Aplikasi dalam Perbankan

Murabahah kepada pemesan pembelian umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui *Letter Of Credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *al-Murabahah* secara berkelanjutan (*roll over*) seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, *al-Murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one shot deal*). *Al-Murabahah* tidak tepat diterapkan dengan skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai untuk tema tersebut. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.

Secara umum, aplikasi perbankan dari *bai al-Murabahah* dapat digambarkan dengan skema berikut²¹:

²⁰ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 18-19.

²¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), Cet. Ke-1, h. 107.

Sumber : Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, h. 107

METODE DAN TEKNIS ANALISIS DATA

Bertolak dari perspektif dan sifat datanya, maka penelitian ini merupakan jenis penelitian wawancara. Sumber data yang digunakan bersumber dari data primer dan sekunder yaitu data dikumpulkan dari hasil wawancara peneliti dengan nara sumber dan data yang didapat dari catatan, buku-buku, foto-foto serta laporan manajemen.

PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Pada Akad *Murabahah*

Dalam melakukan pengajuan pembiayaan *mudharabah*, tentu seorang nasabah harus mengikuti mekanisme yang sudah ditetapkan oleh lembaga keuangannya demi keamanan dan kenyamanan dalam melakukan akad pembiayaan. Berikut adalah mekanisme pengajuan pembiayaan pada akad *Murabahah* di BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan:

a. Pengecekan berkas Nasabah ke *Customer Service*

Sebelum melakukan pembiayaan, nasabah harus menyiapkan berkas-berkas persyaratan yang akan digunakan dalam pengajuan pembiayaan *Murabahah* antara lain ;

- 1) Fotokopi KTP Suami/Istri
- 2) Fotokopi kartu keluarga
- 3) Fotokopi buku nikah
- 4) Fotokopi jaminan

5) Slip gaji / foto usaha

b. Penyerahan berkas dari *Customer Service* ke *Marketing*

Setelah semua berkas tersebut dipenuhi oleh nasabah yang kemudian di cek oleh *Customer Service*, kemudian *Customer Service* akan memberikan data tersebut ke bagian *marketing* yang akan dianalisis berkasnya terlebih dahulu sebelum *marketing* melakukan *survei* terhadap nasabah.

c. *BI Checking*

Setelah dianalisis kemudian calon nasabah dilihat menggunakan *BI Checking* gunanya untuk mengetahui dan melihat laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit/pinjaman seorang nasabah kepada bank atau lembaga keuangan non bank. Jadi, dengan *BI checking*, baik atau tidaknya riwayat kredit seorang nasabah akan terdata dan dapat terlihat pada Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia.

d. *Marketing* melakukan *survei* terhadap nasabah

Pada bagian ini *marketing* perlu mengetahui beberapa hal yang berhubungan dengan nasabah dalam melakukan pembiayaan agar proses pembiayaan berjalan dengan sehat dan layak yang dikenal dengan istilah 5C yaitu :

- 1) *Character*, yaitu sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Dalam hal ini bank meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya perjudi, pemabuk, atau penipu.
- 2) *Capacity*, yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayarkredit. Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur denganmelakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.Pendapatan yang selalumeningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya.
- 3) *Capital*, yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolacalon debitur. Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya jugastrukturnya.Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat darilaporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan

melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

- 4) *Condition*, yaitu pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.
 - 5) *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.
- e. Analisa nasabah oleh marketing

Setelah di *survey* dari segi 5C, kemudian marketing menganalisa hasil dari *survey* tersebut. Apakah nasabah tersebut layak diberikan pinjaman atau tidak semua itu tergantung hasil *survey* marketing. Jika layak, lembaga keuangan akan menyetujui hasil pengajuan tersebut. Jika tidak layak, lembaga keuangan tersebut bisa menurunkan harga plafond pinjaman kalau memang yang diajukan terlalu besar dengan pertimbangan hasil *survey* marketing.
 - f. Persetujuan kepala cabang

Jika tahapan tahapan tersebut sudah dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh lembaga keuangan atau sesuai tugas masing masing dari staff lembaga keuangan. Kemudian di paparkan hasil tersebut kepada Kepala Cabang atau atasan yang kemudian meminta persetujuan, apa disetujui atau tidak.
 - g. Berkas diserahkan ke bagian admin

Admin akan membuatkan berkas yang berkaitan dengan pengajuan pembiayaan yang mana berkas tersebut akan digunakan saat melakukan akad antara lembaga keuangan dengan nasabah.
 - h. Pencairan dana

Setelah tahapan tahapan diatas dilakukan dan sesuai dengan pertimbangan dari beberapa pihak lembaga keuangan dan nasabah kemudian dilakukan pencairan dana yang mana jumlah dana yang diterima nasabah diberikan sesuai porsi yang tercantum *survey* dan analisa yang dilakukan oleh staff Marketing.

2. Perhitungan Pembiayaan pada Akad *Murabahah* di BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan

BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang menyediakan beberapa produk pembiayaan. Salah satunya adalah pembiayaan yang menggunakan akad *Murabahah*. Dimana bank menyediakan pinjaman dana kepada nasabah dengan jumlah yang diinginkan nasabah namun dengan catatan nasabah harus menjaminkan barang bisa berupa sertifikat tanah, sertifikat hak milik atau BPKB kendaraan bermotor.

Dalam *Murabahah* ini operasional didalamnya menggunakan transaksi jual beli secara syariah yang mana nasabah meminjam sejumlah uang yang mungkin akan digunakan untuk investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif, namun dalam hal ini yang harus dibayar oleh nasabah ketika menggunakan akad *Murabahah* yaitu harga pokok beserta margin yang telah ditetapkan oleh BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan dengan cara diangsur sesuai jangka waktu yang telah disepakati. Contoh kasus perhitungan pembiayaan pada akad *Murabahah*:

Pada tanggal 1 Februari 2018, Pak Agus mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli sebuah mobil dengan harga Rp 100.000.000,-. Pak Agus memiliki kesanggupan mengangsur selama 24 bulan yang mana bank melakukan kesepakatan dengan mengambil margin 1.5% per bulan. Maka penjabaran perhitungannya sebagai berikut :

Pinjaman Pokok : Rp 100.000.000,-

Margin : 1,5% per bulan

Jangka Waktu : 24 bulan

Margin 24 bulan = Pokok x Margin x Jangka waktu
 = Rp 100.000.000,- x 1,5% x 24 bulan
 = Rp 36.000.000,-

Angsuran =

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{Rp } 100.000.000 + \text{Rp } 36.000.000}{24 \text{ Bulan}} \\
 &= \frac{\text{Rp } 136.000.000}{24} \\
 &= \text{Rp } 5.600.000,- / \text{bulan}^{22}
 \end{aligned}$$

²²Hasil wawancara dengan Ibu Alvanda, Staff Admin BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan, Tanggal 23 Februari 2019.

KESIMPULAN

Mekanisme pengajuan pembiayaan pada akad Murabahah yaitu melalui tahapan tahapan seperti berikut:

- a. Pengecekan berkas berkas nasabah oleh Customer Service.
- b. Penyerahan berkas dari Customer Service ke Marketing
- c. BI Checking
- d. Marketing melakukan survei terhadap nasabah
- e. Analisa nasabah oleh marketing
- f. Persetujuan kepala cabang
- g. Berkas diserahkan ke bagian admin
- h. Pencairan dana

Perhitungan Pembiayaan pada Akad Murabahah di BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan, operasional didalamnya menggunakan transaksi jual beli secara syariah yang mana nasabah meminjam sejumlah uang yang mungkin akan digunakan untuk investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif, namun dalam hal ini yang harus dibayar oleh nasabah ketika menggunakan akad Murabahah yaitu harga pokok beserta margin yang telah ditetapkan oleh BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan dengan cara diangsur sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi.2009. *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*.Bogor : GHALIA INDONESIA.
- Ascarya. 2013. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Burhanuddin S. 2008. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta : UII Press.
- Burhanuddin, S. 2008. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*.Yogyakarta : UII Press.
- Departemen Agama. 2009. *Mushaf Al Quran dan terjemah*.Bogor:NUR no P.VI/1/TL.02.1/410/2009.
- Djuwaini, Dimyauddin. 2010. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Ernanda Kusuma Dewi dan Ayu Lestari. 2017. *Peran Pembiayaan Mudharabah Dalam Pengembangan Kinerja Usaha Mikro Pada BMT (Baitul Maal Wat Tamwil)*.Jurnal Law and Justice. 2 (2) : 113 – 114.

- Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta : Prenada Media Group.
- Karim, Adiwarman. 2006. *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : UUP AMP YKPN.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2014. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Permadi Gandapradja. 2004. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Sjahdeini Remy, Sutan. 2007. *Perbankan Islam (Dan Kedudukannya Dalam Tahta Hukum Perbankan Indonesia)*. Jakarta : Penerbit PT Pustaka Utama Grafiti.
- Sudarsono, Heri. 2003. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah (Deskripsi dan Ilustrasi)*. Yogyakarta : EKONISIA.
- Supriadi, Ahmad. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. STAIN Kudus : Kudus.
- Syafi'I Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani Press.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembiayaan
- Usanti, Trisadini P. dan Abd.Somad. 2013. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Wangsawidjaja. 2010. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Warkum, Sumitro. 1996. *Asas – Asas Perbankan Islam dan Lembaga Lembaga Terkait (BMUI & TAKAFUL)*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta : UII Press.
- Wiyono, Slamet. 2005. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syari'ah Berdasarkan PSAK dan PAPS*. Jakarta : Grasindo.