

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA BANK SYARIAH MANDIRI KOTA PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Kewajiban Sebagai Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE) pada Program Studi
Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo**

Oleh,

**KASMA YANTI
NIM 13.16.15.0047**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTASEKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PALOPO
2017**

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA BANK SYARIAH MANDIRI KOTA PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Kewajiban Sebagai Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE) pada Program Studi
Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo**

Oleh,

**KASMA YANTI
NIM 13.16.15.0047**

Dibimbing Oleh:

1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
2. Ilham, S.Ag., M.A.

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PALOPO
2017**

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَا بَعْدُ

Puji syukur ke hadirat Allah SWT., Tuhan yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang senantiasa memberikan kekuatan jasmani dan rohani kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan tugas penelitian ini meskipun dalam bentuk sederhana. Salawat serta salam atas Nabi Muhammad SAW., para keluarga, sahabat dan para pengikut beliau hingga sampai akhir zaman.

Skripsi ini berjudul “Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo”. Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti mendapatkan tantangan yang begitu banyak tetapi dapat diselesaikan berkat adanya ketekunan, ketelitian, kecermatan peneliti dan bantuan dari beberapa pihak baik secara material maupun psikis. Oleh karena itu, dengan penuh ketulusan hati, keikhlasan peneliti menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

kedua orang tua tercinta Ayahanda Darwis dan Ibunda Sumiati telah mengasuh dan mendidik peneliti dengan penuh kasih sayang, kesabaran dan do'a yang tulus.

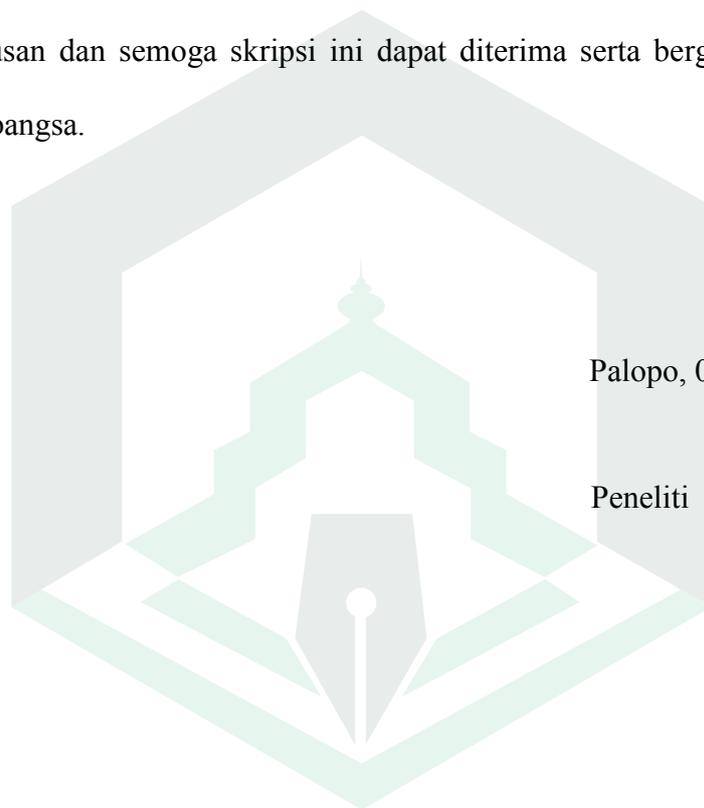
Dan beberapa pihak yang terkait diantaranya:

1. Rektor IAIN Palopo, Dr. Abdul Pirol, M.Ag., beserta para wakil rektor IAIN Palopo yang telah membina dan mengembangkan perguruan tinggi tempat peneliti menimba ilmu pengetahuan.

2. Guru besar Prof. Dr. H.M. Said Mahmud, Lc, M.A, (Guru Besar IAIN Palopo).
3. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo, Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M., beserta para wakil Dekan Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo, dan Zainuddin S, SE., M.Ak., selaku ketua program studi Perbankan Syariah IAIN Palopo.
4. Pembimbing I dan II, Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag dan Ilham, S.Ag., M.A yang telah memberikan arahan dan bimbingan yang begitu banyak kepada peneliti secara ikhlas dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Penguji I dan II, Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M dan Dr. Fasiha, M.EI yang telah memberikan arahan dan koreksian kepada peneliti guna menyempurnakan skripsi ini.
6. Kepada Bapak dan Ibu dosen IAIN Palopo, yang telah membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan kepada peneliti.
7. Kepala dan staf perpustakaan yang turut membantu peneliti dalam hal fasilitas buku-buku dalam penyusunan skripsi ini.
8. Karyawan Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, terkhusus untuk Wildana, Muh. Ichsan, rusli, Adim Bahri yang telah bersedia menjadi objek sekaligus subjek penelitian ini.
9. Kepada seluruh keluarga yang telah banyak memberikan bantuan kepada peneliti selama peneliti menempuh proses perkuliahan terkhusus untuk Juita S.E. dan Sudirman.

10. Seluruh teman seperjuangan Program Studi Perbankan Syariah angkatan 2013: Irma, Mukrima, Siti Chotijah, junaeda, dan masih banyak lagi yang peneliti tidak sebutkan satu-persatu yang telah bersedia membantu dan senantiasa memberikan saran dengan tulus dalam penyusunan skripsi ini.

Akhirya kepada Allah SWT., peneliti bermohon semoga bantuan dari semua pihak mendapat pahala yang berlipat ganda, senantiasa dimudahkan dalam segala urusan dan semoga skripsi ini dapat diterima serta berguna bagi agama, nusa dan bangsa.



Palopo, 04 april 2017

Peneliti

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, *Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo*, yang ditulis oleh **Kasma yanti** Nomor Induk Mahasiswa (NIM): 13.16.15.0047, Mahasiswa Program Studi **Perbankan Syariah** pada Fakultas **Ekonomi dan Bisnis Islam** IAIN Palopo yang dimunaqasyakan pada Kamis 04 November 2015 bertepatan dengan 7 Sya'ban 1438 H, telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar **Sarjana Ekonomi (S.E)**.

Palopo, 04 Mei 2017 M
7 Sya'ban 1438 H

Tim Penguji

1. Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M. (Ketua Sidang) (.....)
2. Dr. Takdir, SH.,M.H. (Sekretaris Sidang) (.....)
3. Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M. (Penguji I) (.....)
4. Dr. Fasiha, M.El. (Penguji II) (.....)
5. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. (Pembimbing I) (.....)
6. Ilham, S.Ag., M.A. (Pembimbing II) (.....)

Ketua Prodi Perbankan Syariah

**Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam**

Zainuddin S., SE., M.AK.

Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M.

Nip:

Nip: 1961020819994032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kasma Yanti
NIM : 13.16.15.0047
Program Studi: Perbankan Syariah
Fakultas : EkonomidanBisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa:

1. Skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan atau karya orang lain, yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya, segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya. Bilamana di kemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo, 04 April 2017

Yang membuat pernyataan,

Kasma yanti
NIM 13.16.15.0047

ABSTRAK

Nama/Nim : kasma yanti/13.16.15.0047
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo
Pembimbing : 1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
2. Ilham, S.Ag., M.A.

Kata kunci: Pembiayaan, Murabahah, Bank Syariah.

Penelitian ini mengkaji analisis kelayakan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, dengan fokus masalah: 1). Bagaimana prosedur kelayakan yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan murabahah di BSM kota Palopo; 2). Bagaimana penerapan pemberian pembiayaan murabahah kepada nasabah di BSM kota Palopo; 3). Bagaimana bentuk pengawasan yang diberikan BSM setelah memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif, pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sumber data yakni: data primer melalui wawancara mendalam dan data sekunder adalah data kepustakaan yang ada kaitannya dengan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1). pada umumnya prosedur kelayakan pembiayaan di BSM Kota Palopo menerapkan prinsip 5C, selain itu bank juga harus memeriksa BI *cheking* yang berfungsi untuk melihat data kredit nasabah di bank lain, kemudian jaminan yang digunakan nasabah berupa aset harus milik sendiri atau milik pasangan. 2). pembiayaan murabahah di BSM dilakukan dengan cara memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan oleh nasabah. 3). Bentuk pengawasan yang dilakukan oleh BSM kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan murabahah yaitu dengan proses Control diupayakan tujuan awal sesuai dengan kenyataan, melakukan survey kelayakan nasabah, dan mengontrol penggunaan dana setelah pencairan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah lahir dengan konsep dan filosofi yang berbeda jika dibandingkan dengan bank konvensional. Menerapkan bunga menjadi bagian integral dari seluruh kegiatan bisnisnya, sedangkan bank syariah melarang penerapan bunga dalam semua transaksi perbankan. Jumhur ulama menyatakan bahwa bunga bank hukumnya riba, yakni haram.¹

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategi dalam menjembatangi kebutuhan modal kerja dan investasi disektor riil dengan pemilik dana (*agent of economic development*).²

Prinsip utama bank syariah adalah harus menuju pada pengembangan kesejahteraan masyarakat yang bermuara kepada kondisi sosial masyarakat yang menentramkan. Itulah sebabnya mengapa salah satu misi bank syariah adalah mengutamakan mobilisasi dana dari golongan menengah dan ritel, memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendorong terwujudnya manajemen zakat, infak, dan sedekah yang lebih efektif sebagai cerminan kepedulian sosial.

¹ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Cet. 1; Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 4.

² Muhammad, *Bank Syariah*, (Cet. 1; Yogyakarta: Ekonisisa, 2002), h. 65.

Pelayanan perbankan syariah merupakan gabungan antara aspek moral dan bisnis. Dalam operasionalnya selalu bertujuan untuk mendapatkan *profit* dan terbebas dari unsur perjudian, ketidakjelasan dan riba.³

Bank berperan penting dalam mendorong perekonomian nasional karena bank merupakan pengumpul dana dari *surplus* unit dan penyalur pembiayaan kepada *deficit* unit, tempat menabung yang efektif dan produktif bagi masyarakat, serta memperlancar lalulintas pembayaran bagi semua sektor perekonomian.⁴

Visi perbankan Islam pada umumnya adalah menjadi wadah terpercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah. Memenuhi rasa keadilan bagi misi utama perbankan Islam. Memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan maslahat bagi masyarakat luas adalah misi utama perbankan syariah.

Setiap kelembagaan keuangan syariah akan menerapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya unsur riba.
2. Menerapkan prinsip sistem bagi hasil dan jual beli.⁵

Produk-produk yang dikeluarkan oleh bank syariah berupa bagi hasil, sewa dan jasa.

³ Muhammad Firdaus NH, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Cet. 11; Jakarta: Reinasan Anggota Ikapi), h. 13.

⁴Fariska Yosi, *Analisis pengaruh pembiayaan mudharabah dan Musyarakah Terhadap tingkat profitabilitas*.

(<http://fariskayosi.blogspot.co.id/2015/01/proposal-skripsi-analisis-pengaruh.html>. tgl akses 03-06-2016).

⁵ Wiryaningsi, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Cet. III; Kencana, 2005), h. 15-16.

Ada hal yang kurang adil dan kurang setara antara nasabah penabung dan peminjam. Di satu sisi penabung diberikan *reward* atau penghargaan, baik dalam bentuk bunga simpanan maupun hadiah dengan segala bentuk dan lainnya. Seperti yang diketahui bersama tumbuh dan berkembangnya sebuah usaha dalam bidang perbankan tidak terlepas dari peran nasabah, baik sebagai penabung maupun peminjam. Sebuah bank dikatakan sehat atau untung tidak terlepas dari nasabah.

Keterkaitan antara bank, peminjam dan penabung merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya. Di samping modal pokok yang harus dimiliki oleh sebuah bank, kebutuhan akan tambahan dana dari nasabah penabung juga sangat diperlukan. Namun apakah artinya modal cukup dan *management* yang baik bilamana sebuah bank tidak mampu menggulirkan dana yang ada kepada nasabah peminjam.

Selain untuk mengembangkan modalnya tersebut, bank memberikan pinjaman kepada nasabah yang lebih membutuhkan pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank kepada nasabah di mulai dengan pengajuan permohonan aplikasi oleh nasabah. Aplikasi yang diajukan oleh nasabah harus dilengkapi dengan data yang dikehendaki oleh bank. Selanjutnya dari data tersebut bank akan menganalisa sesuai dengan ketentuan dan prosedur untuk sampai pada keputusan, disetujui atau tidak permohonan pembiayaan yang akan dilakukan. Bank tidak akan memberikan pinjaman dengan mudah terhadap sembarang orang bank akan melihat nasabah tersebut layak atau tidak layaknya diberikan pinjaman berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Karena bank tentunya tidak akan mau rugi dan berharap pinjamannya tersebut

akan bertambah dengan hasil yang didapatkan oleh peminjam berdasarkan kesepakatan yang ditetapkan oleh bank dengan nasabah peminjam. Begitu juga dalam hal kerugian, jika kerugian disebabkan oleh nasabah itu sendiri maka nasabah tersebut sendiri yang harus bertanggung jawab dalam mengganti segala kerugiannya dan jika kerugian terjadi bukan karena kesalahan nasabah maka kerugian tersebut ditanggung bersama antara bank dan nasabah.

Untuk itu agar bank tidak mengalami kerugian yang besar, sebelum memberikan pinjaman bank terlebih dahulu menguji berdasarkan kelayakan nasabah tersebut bisa diberi pinjaman atau tidak. Oleh karena itu tentunya bank akan menjumpai sesekali pinjaman yang membawah resiko lebih besar dari pada perkiraan pada saat memberikan persetujuan permohonan pembiayaan. Bank akan menjumpai pinjaman yang mungkin membawah resiko yang jauh lebih besar dari pada lazimnya dihadapi, hal itu mungkin terjadi akibat kelemahan dalam memperhatikan pertimbangan dalam memberikan pinjaman atau disebabkan oleh keadaan perekonomian yang buruk. Disebabkan pula oleh karena salah arus (*mismanagement*) dalam Perusahaan atau pemberian gambaran yang salah (*misrepresentation*) oleh nasabah, atau akibat dari suatu hal yang tidak dapat dicegah oleh manusia, misalnya nasabah yang bersangkutan meninggal. Pinjaman-pinjaman tersebut biasanya disebut *problem loan* atau pinjaman yang bermasalah atau dengan kata lain pembiayaan bermasalah.

Dalam menjalankan pembiayaan oleh pihak lembaga keuangan seperti bank syariah, tentunya perlu diperhatikan dengan cermat oleh bank bagaimana prosedur perjanjian pembiayaan itu dibuat dan dijalankan, karena apabila tidak

berjalan sesuai dengan prosedur, akan berakibat negatif, dan akan menimbulkan permasalahan dalam pembiayaan. Dalam menjalankan operasionalnya perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah memiliki analisis-analisis penilaian sesuai dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal 23 menjelaskan bahwa bank syariah atau UUS wajib melakukan penilaian dalam penyaluran dana (pemberian pembiayaan) yaitu dengan menilai terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan/jaminan (*collateral*) serta prospek usaha dari calon nasabah penerima pembiayaan.

Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

1. Faktor dari debitur

Faktor dari debitur ini, bisa disebut juga faktor dari nasabah itu sendiri, dalam hal ini dijelaskan bahwa setiap nasabah atau debitur memiliki kualitas dan karakter yang berbeda antara satu nasabah dengan nasabah lainnya.

Tidak semua debitur mempunyai itikad baik pada saat mengajukan pembiayaan ataupun pada saat pembiayaan yang diberikan sedang berjalan. Itikad tidak baik ini memang sulit untuk diketahui dan dianalisis oleh pihak bank, karena hal ini menyangkut soal moral ataupun akhlak dari debitur. Bisa saja debitur saat mengajukan pembiayaan menutup-nutupi kebobrokan keuangan perusahaannya dan hanya mengharapkan dana segar dari bank, atau debitur memberikan data keuangan palsu atau berbagai tindakan-tindakan lainnya.

Aspek *capital* atau modal sebagai kontribusi dari kekayaan (*equity*) oleh pemilik perusahaan dan rasionya terhadap utang (*leverage*). Ini dipandang sebagai predictor kebangkrutan yang baik. *Leverage* yang tinggi dipandang mempunyai probabilitas kebangkrutan yang lebih besar.

2. Faktor dari kreditor

Berbagai ketentuan perundang-undangan yang menjadi koridor bagi bank dalam melakukan kegiatan usaha penyaluran dana. Seperti ketentuan mengenai batas maksimum pemberian pembiayaan atau BMPK, rasio pemberian pembiayaan dilihat dari nilai jaminan yang diberikan dan berbagai aturan lainnya.

Namun kadang kala petugas dan pengambil keputusan pemberian pembiayaan tidak memperhatikan hal tersebut, dimana untuk mengejar target, bank sangat agresif untuk menyalurkan dananya tanpa mempertimbangkan faktor risiko yang dapat muncul sewaktu-waktu.

Terlepas dari faktor kelalaian bank sendiri ataupun kesengajaan yang dilakukan oleh *mudharib*. Penyebab umum terjadinya pembiayaan bermasalah adalah faktor ketidak pastian (*uncertainty*) mengenai apa yang akan terjadi dimasa yang mendatang.

Berdasarkan permasalahan diatas mendorong peneliti untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul “***Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah Pada BSM Kota Palopo***”

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kelayakan pembiayaan murabahah pada Bank Mandiri Syariah Kota Palopo.

B. Rumusan Masalah

Perumusan Masalah Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur kelayakan yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan murabahah di BSM kota Palopo?
2. Bagaimana penerapan pemberian pembiayaan murabahah kepada nasabah di BSM kota Palopo?
3. Bagaimana bentuk pengawasan yang diberikan BSM setelah memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah?

C. Defenisi Operasional dan Fokus penelitian

1. Defenisi operasional

Defenisi operasional adalah penjelasan defenisi dari variabel yang telah dipilih oleh peneliti.

Untuk memudahkan dan memberikan arah yang jelas bagi peneliti dengan pembaca dalam melakukan penelitian ini, maka berikut ini diuraikan defenisi operasional dari setiap variabel yang dilibatkan dalam penelitian sebagai berikut :

- a. Pembiayaan adalah penyediaan uang dalam bentuk akad jual beli berdasarkan sistem bagi hasil.
- b. murabahah adalah akad jual beli antara nasabah dan bank dimana bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membiayai usahanya.
- c. Bank Syariah Mandiri adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga.

2. fokus penelitian

Berdasarkan pada definisi operasional di atas, dapat diketahui bahwa masalah dalam penelitian ini berkaitan dengan analisis kelayakan pembiayaan murabahah pada bank syariah mandiri. Agar masalah penelitian ini lebih jelas, maka fokus dalam penelitian ini ingin mengetahui sejauh mana kelayakan pembiayaan murabahah yang dilaksanakan di bank syariah mandiri kota palopo.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk memperoleh penjelasan tentang prosedur yang harus dilakukan untuk menjadi nasabah pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo.
2. Untuk mengetahui peranan pemberian pinjaman pada nasabah pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo.
3. Untuk mengetahui pengawasan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri terhadap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi objek penelitian (Bank Syariah Mandiri Kota Palopo).

Agar dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan, dan sebagai rujukan bagi Bank Syariah Mandiri Kota Palopo mengenai sasaran-sasaran dan temuan-temuan terutama yang berkaitan dengan aktifitas pemberian pembiayaan kepada nasabah.

2. Bagi pembaca.

Dapat memberikan alternatif pilihan bagi masyarakat dalam menentukan rujukan yang akan dijadikan referensi.

3. Bagi dunia pustaka

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan yang berguna dalam memperkaya dan menjadi sumber inspirasi dalam ruang lingkup karya-karya penelitian lapangan.



BAB II

TINJAUAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Berdasarkan penelitian terdahulu, penulis mengemukakan hasil penelitian sebelumnya dengan masalah yang diangkat, dimana penulis belum menemukan hal yang serupa dengan penelitian ini, tapi penulis menemukan beberapa skripsi yang terkait dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu :

1. *Kelayakan pembiayaan mudharabah di Bank Syariah Mandiri Bintaro* yang ditulis oleh Salmi Hayati Masalah yang diteliti adalah tentang bagaimana prosedur kelayakan yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan mudharabah di Bank Syariah Mandiri Bintaro. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris. Penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan mudharabah di BSM Bintaro pada dasarnya tidak rumit seperti memenuhi aspek 5C, 7P. BI *cheking*, jaminan, laporan keuangan selama 2tahun terakhir, dll yang mana sesuai dengan konsep mudharabah yang ada dimana bank memperoleh dana dari pihak ketiga kemudian menyalurkan kembali kepada nasabah, dalam hal ini bank bertindak sebagai intermediasi kepada nasabah yang membutuhkan.¹

2. *Penerapan prinsip kelayakan pembiayaan micro and smaal di Bank Mega Syariah cabang semarang* penelitian ini ditulis oleh Tsania riza zahroh, Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif yang meneliti tentang penerapan prinsip kelayakan pembiayaan *Micro and Small* dilakukan dibank

¹ Salmi Hayati, *Kelayakan Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Mandiri Bintaro, Skripsi*, (Sarjana UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011), h. 101.

Mega Syariah Cabang Semarang serta kesesuaian antara kebijakan pembiayaan di Bank Mega Syariah Cabang Semarang dengan peraturan Bank Indonesia.

Data penelitian ini terdiri atas data primer yang diperoleh melalui observasi, dokumentasi, dan wawancara. Sedangkan data sekunder berupa buku-buku kepustakaan yang terkait dengan penelitian serta tugas akhir yang dibuat oleh mahasiswa Prodi D3 Perbankan Syaria'ah UIN Walisongo Semarang. Seluruh data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif.

Penelitian ini menghasilkan beberapa temuan. Pertama, dalam melakukan kajian kelayakan pembiayaan *Micro* BMS hanya menerapkan prinsip kelayakan pembiayaan 3C (*character, capacity, collateral*). Sedangkan dalam analisis kelayakan pembiayaan *Small*, Bank Mega Syariah Cabang Semarang telah menerapkan prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition, dan collateral*) dari calon nasabah.

Petugas *analyst* juga wajib melakukan analisis risiko dan mitigasi risiko lainnya yang mungkin timbul dari internal maupun eksternal nasabah. Kedua, analisis kelayakan pembiayaan *Micro* belum sesuai dengan peraturan Bank Indonesia sedangkan pembiayaan *Small* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang telah sesuai dengan peraturan Bank Indonesia, khususnya dalam Undang-Undang Bank Indonesia Nomor 21 Tahun 2008, Pasal 23 Ayat 2 menjelaskan bahwa bank syariah atau UUS wajib melakukan penilaian dalam penyaluran dana (pemberian pembiayaan) yaitu dengan menilai terhadap watak

(*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan/jaminan (*collateral*) serta prospek usaha dari calon nasabah penerima pembiayaan.²

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu terletak pada judul skripsi yang sama-sama ingin mengetahui bagaimana prosedur kelayakan pembiayaan di bank syariah, Penggunaan jenis data dalam kedua penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama menggunakan metode kualitatif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, sebagai lawannya adalah eksperimen di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif menekankan makna dari pada *generalisasi*.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu dilihat dari lokasi penelitian serta objek yang ingin diteliti. Pada penelitian pertama objek yang diteliti adalah pembiayaan mudharabah sedangkan pada penelitian kedua objek yang diteliti adalah pembiayaan *micro* and *smaal*.

B. Kajian Pustaka

1. Pembiayaan pada bank syariah

a. Pengertian bank syariah

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan bank syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada alquran dan hadis Nabi Saw. Atau

² Tsania Riza Zahroh, Mega Syariah *Penerapan Prinsip Kelayakan Pembiayaan Micro And Smaal di Bank Cabang Semarang, Skripsi* (Sarjana UIN Walisongo Semarang, 2015), h.67

dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.³

b. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad mudharabah atau musyarakah atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.⁴

Menurut Undang-Undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut istilah sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

1). Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Cet. II; Jakarta: Pers,2015), h. 2.

⁴ *Ibid*, h. 310.

⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Cet. 11; Jakarta: Rajawali Pers, 2001), h. 96.

2). Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁶

a. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi pembiayaan dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya:

1). Meningkatkan Daya Guna Uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas atau memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah idle (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

2). Meningkatkan Daya Guna Barang

a) produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat.

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Cet. 1: Jakarta; gemainsani, 2001), h. 160.

b). Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat ketempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3). Meningkatkan Peredaran Uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif maupun kuantitatif.

4). Menimbulkan Kegairahan Berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya kegiatan usaha dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

Karena itu pulalah pengusaha selalu berhubungan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usaha produktivitasnya. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha untuk peningkatan produktivitas, masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal oleh karena masalahnya dapat diatasi oleh bank dengan pembiayaannya.

5). Stabilitas Ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usah-usaha untuk antara lain:

- a) Pengendalian inflasi
 - b) Peningkatan ekspor
 - c) Rehabilitasi prasana
 - d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.⁷
- b. Unsur-Unsur Pembiayaan

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut.

1). Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang.

2). Kesepakatan

Disamping unsur percaya didalam pembiayaan juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi pembiayaan dengan sipenerima pembiayaan. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3). Jangka waktu setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati.

4). Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian pembiayaan.

5). Balas Jasa

⁷ Muhammad, *Op.cit*, h. 304-307.

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga.⁸

2. Analisis Kelayakan Pembiayaan.

a. Pengertian Kelayakan

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankan, akan tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat luas.

Untuk menentukan layak atau tidak layaknya suatu usaha dapat dilihat dari berbagai aspek. Setiap aspek untuk dapat dikatakan layak harus memiliki suatu standar nilai tertentu, Namun keputusan penilaian tidak hanya dilakukan pada salah satu aspek saja. Penilaian untuk menentukan kelayakan harus didasarkan kepada seluruh aspek yang akan dinilai nantinya.⁹

b. Aspek-Aspek Dalam Penilaian Kelayakan Pembiayaan

Sebelum melakukan analisis kelayakan beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang akan diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C.

Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank

⁸ Kasmir, *Op.cit*, h. 98-99.

⁹ Kasmir, dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Cet. II; Jakarta: Kencana, 2004), h. 9-10.

tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Prinsip analisis 5C, yaitu:

1). *Character*

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.

2). *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan.

3). *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah uang yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai.

4). *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak

tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank.

5). *Condition of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C perlu dilakukan secara keseluruhan. Namun demikian, dalam praktiknya, bank syariah akan memfokuskan terhadap beberapa prinsip antara lain *character*, *capacity*, dan *collateral*. Ketiga prinsip dasar pemberian pembiayaan ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak dapat ditinggalkan sebelum mengambil keputusan.¹⁰

Selanjutnya penilaian suatu pembiayaan dapat pula dilakukan dengan analisis 7P pembiayaan dengan unsur penilaian sebagai berikut:

1). *Personality*.

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya di masa lalu. Penilaian *personality* juga

¹⁰ <http://fitriamarsyaeliani.blogspot.co.id/2014/11/prinsip-dasar-dan-analisis-kelayakan.html>. tgl akses, 04-08-2016.

mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2). *Party.*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berbeda pula dari bank.

3). *Perpose.*

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4). *Prospect.*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

5). *Payment.*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6). *Profitability*.

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7). *Protection*.

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar pembiayaan yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.¹¹

Secara umum aspek yang diperlukan dalam analisis kelayakan adalah sebagai berikut:

1). Aspek Hukum

Aspek hukum digunakan untuk meneliti kelengkapan, kesempurnaan dan keaslian dari dokumen-dokumen yang akan dimiliki mulai dari badan usaha, izin-izin sampai dokumen lainnya.

2). Aspek Keuangan

Aspek keuangan adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Dari sini akan terlihat pengembalian uang yang ditanamkan seberapa lama akan kembali. Sedangkan aspek manajemen adalah untuk mengukur kesiapan dan kemampuan pihak pengelola perusahaan dalam menjalankan usahanya.

3). Aspek Teknis atau Produksi

¹¹ <https://catatanmarketing.wordpress.com/tag/7p-kredit/>, tgl akses, 22 maret 2017.

Aspek teknis atau produksi adalah untuk menentukan lokasi, *lay-out* gedung dan ruangan serta teknologi yang akan dipakai.

4). Aspek Manajemen dan Organisasi

Digunakan untuk meneliti kesiapan sumber daya manusia yang akan menjalankan usaha tersebut. Kemudian mencari bentuk organisasi yang sesuai dengan usaha yang akan dijalankan.¹²

c. Tujuan Studi Kelayakan Pembiayaan.

Ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan yaitu:

1). Menghindari Resiko Kerugian

Untuk mengatasi resiko kerugian di masa yang akan datang, karena di masa yang akan datang ada semacam kondisi ketidakpastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan, baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat kita kendalikan.

2). Memudahkan Perencanaan

Jika kita sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi dimasa yang akan datang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang perlu direncanakan. Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha atau proyek akan dijalankan, dimana lokasi proyek akan dibangun, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, berapa besar keuntungan yang

¹² Kasmir dan Jakfar, *Op.cit*, h. 11-12.

akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan. Yang jelas dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha, mulai dari usaha dijalankan sampai waktu tertentu.

3). Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan.

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus diikuti. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

4). Memudahkan Pengawasan

Dengan dilaksanakannya suatu usaha atau proyek-proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang telah disusun. Pelaksanaan pekerjaannya karena merasa ada yang mengawasi, sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak diperlukan.

5). Memudahkan Pengendalian.

Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan maka jika terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan dapat dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengendalikan pelaksanaan pekerjaan tidak melenceng dari rel yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan akan tercapai.

3. Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹³ Pembiayaan murabahah muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan pembeli, sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lainnya yang disebut sebagai supplier. Dengan demikian, bank bertindak selaku penjual disatu sisi, dan disisi lain bertindak selaku pembeli. Kemudian akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan harga yang disesuaikan yakni harga beli ditambah margin.¹⁴

Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah. Bentuk jual beli ini berlandaskan pada sabda Rasulullah SAW dari Syuaib ar Rummy r.a.:

“Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: pertama, menjual dengan pembayaran tangguh (*murabahah*), kedua, *muqarradhah* (nama lain dari *murabahah*) dan ketiga, mencampuri tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah, bukan untuk diperjualbelikan”.

Murabahah adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan

¹³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 133.

¹⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta : Zikrul Hakim , 2003), h. 61-62.

keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.

Dalam teknis perbankan, murabahah adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Rukun dan syarat murabahah adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fikih, sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayaran adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank.

Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal.¹⁵

Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian. Dalam kitab *al-Umm*, Imam syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-amir bi al-syira*. Dalam hal ini, calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak juga harus menyepakati berapa keuntungan atau tambahan yang harus

¹⁵Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Cet.1; Jakarta : Alfabeta, 2002), h. 25-26.

dibayar pemesan. Jual beli antara kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada ditangan pemesan.¹⁶

“seseorang yang membeli suatu barang maka ia boleh menjualnya dengan harga pokok atau dengan harga yang lebih mahal dari harga pokok, baik kepada penjual sendiri ataupun kepada orang lain, baik sebelum menerima harga, maupun sesudahnya.”

Kata Abu Hanifa dan Malik : tidak boleh ia menjual kepada si penjual sendiri harga yang kurang dari harga ia beli, sebelum ia menerima bayaran dalam penjualan pertama.¹⁷

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Mazhab Maliki, membolehkan biaya-biaya langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang tersebut.

Mazhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

Mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.

¹⁶ Muhammad Firdaus NH, et.al. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Cet. II; Jakarta: Renaisan, 2007), h. 26.

¹⁷ Teungku Muhammad Hasbi Ash shiddieqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (Cet. 1 ; Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra), h. 353.

Mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan tersebut dilakukan oleh si penjual, mazhab Maliki tidak membolehkannya, sedangkan ketiga mazhab lainnya membolehkannya. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.¹⁸

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah yaitu sebagai berikut.

- 1). Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2). Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Islam.
- 3). Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

¹⁸ <http://hndwibowo.blogspot.co.id/2008/06/analisis-risiko-murabahah.html>. tgl akses 20 Desember 2016.

- 5). Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6). Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungan.
- 7). Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang disepakati.
- 8). Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9). Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.¹⁹

Dalam pelaksanaan murabahah ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan yang dapat dipegang dari nasabah agar nasabah serius dengan pesannya. Utang yang dimiliki oleh nasabah adalah kewajiban yang harus dilunasi oleh nasabah kepada bank. Dalam fatwa juga ditentukan mengenai hal ini, bahwa apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga dengan keuntungan ataupun kerugian, nasabah tetap harus melunasi utang tersebut kepada bank. Pelunasan utang ini harus sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati baik mengenai jumlah harga maupun waktu pelunasannya.²⁰

b. Syarat-Syarat Pembiayaan Murabahah

¹⁹ Wirdyaningsi, et.al, *Bank Dank Asuransi Islam Di Indonesia*, (Cet. I; Jakarta; Kencana, 2005), h. 132-133.

²⁰ *Ibid*, h. 134.

Syarat-syarat yang berlaku pada jual beli secara umum juga terkait dengan syarat-syarat jual beli Murabahah. Akan tetapi, Wahbah Zuhayli menambahkan beberapa ketentuan berdasarkan pendapat para ulama fikih, yaitu:

- 1). Harga dasar pembelian barang harus diketahui dengan jelas.
- 2). Margin keuntungan harus diketahui dengan jelas
- 3). Harga dasar pembelian barang tersebut harus dapat dipertukarkan (jika barang itu dibelah, maka sebagiannya masih dapat dijual (divisible) alias homogen). Maksudnya, harga dasar dimana penjual membeli barang tersebut untuk pertama kali harus dapat diukur beratnya, atau volumenya, atau banyaknya dengan barang yang homogen. Jika harga dasarnya tidak dapat dipertukarkan (misal: rumah, motor, pakaian, dll), maka yang diperbolehkan menjual hanyalah pemilik sebenarnya. Dan jika hal ini terjadi (pemilik barang yang harga dasar pembeliannya tidak dapat dipertukarkan), maka margin keuntungan hanya dapat diambil dengan nominal uang dan bukan dengan persentase.
- 4). Kontrak-nya harus valid.

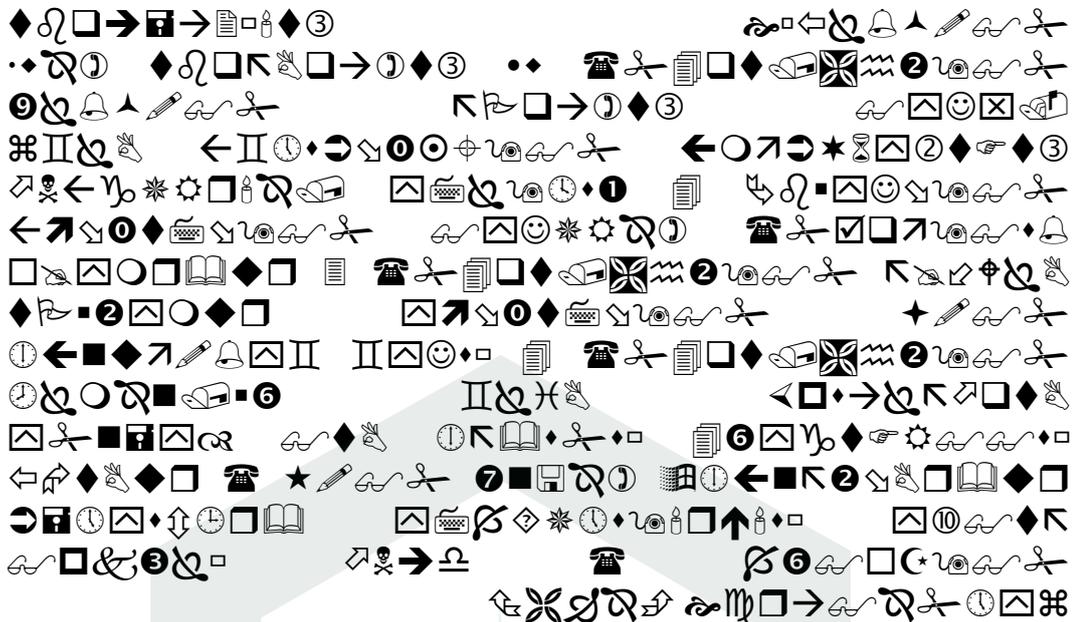
Keseluruhan kontrak harus valid termasuk dari keberadaan objek jual-belinya. Sehingga jika terdapat kecacatan pada objeknya yang menyebabkan ia tidak sesuai dengan spesifikasi awalnya, maka akad murabahah menjadi gugur.²¹

c. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Beberapa dalil dalam alquran dan hadis yang menjelaskan tentang transaksi jual-beli murabahah :

²¹ <https://sanggelombang.wordpress.com/2010/12/02/murabaha/> tgl akses 14-sep-2016

1). QS. Al Baqarah / 2 ayat 275:



Terjemahnya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya (275)”²²

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang Produk Perbankan berdasarkan akad jual beli murabahah yaitu sebagai berikut:

- 1). Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli.

²² Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: CV Pustaka Agung Harapan), h. 58.

- 2). Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukan, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli dengan harga yang lebih sebagai laba.
- 3). Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.²³

Pendapat di atas berdasarkan ketentuan dalam Islam:

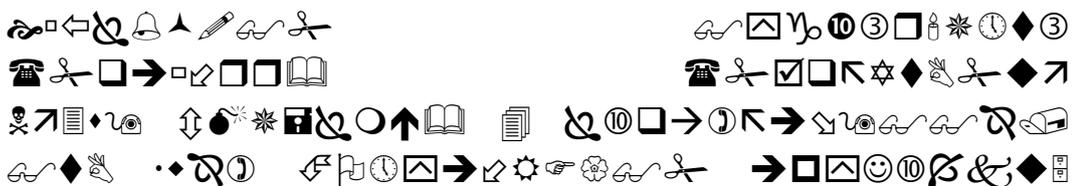
1). Firman Allah QS. *AL-Nisa* / 4 : 29



Terjemahnya:

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu”.²⁴

2). Firman Allah QS. *AL-Maidah* / 5 : 1



²³ Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, (Cet. 1; Yogyakarta: UII Pres, 2007), h. 81.

²⁴ Departemen Agama RI, *Op.cit*, h. 107.



Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya”.²⁵

3). Hadis nabi dari hakim bin Hisam:

عن حكيم بن حزام رضى الله عنه قال قال رسول الله ص البعان بالخيار ما لم يتفرقا او قال حتى يتفرقا فان صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما وان كتما وكزبا محقت بركة بيعهما

Artinya:

Dari Hakim bin Hisam ra berkata: Rasulullah saw bersabda: “dua orang yang berjual beli itu khiyar (memilih) selama belum berpisah”, jika keduanya mendapat barakah dalam berjual beli itu. Jika keduanya menyembunyikan dan berdusta maka dihapuslah barakah jual belinya itu.²⁶

4). Ijma’ mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara murabahah

(Ibnu Rusyd, Bidayah al-Mujtahid, II/161; al-kasani, Bada’i as-sana’i V/ 220-222).

5). Kaidah fikih: pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Dewan Syari’ah Nasional Menetapkan: fatwa tentang murabahah.

²⁵ *Ibid*, h. 141.

²⁶ Zaenuddin Ahmad Azzubaidi, Hadits Shahih Bukhari, (Jilid 1, Semarang: CV Toha Putra, 1986), h. 660.

a. Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah

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

b. Ketentuan murabahah kepada nasabah

- 1). Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

- 2). Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedangang.
 - 3). 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.
 - 4). Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - 5). Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang mula tersebut.
 - 6). Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - 7). Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangan.
- c. Jaminan dalam Murabahah
- 1). Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya.

2.) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Hutang dalam Murabahah

1). Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

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

3). Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

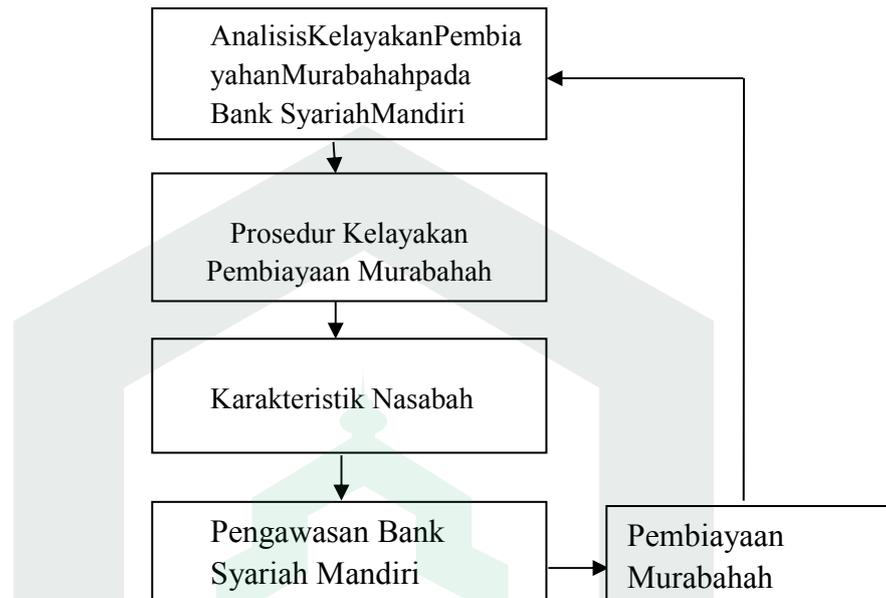
1). Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

2). Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²⁷

C. Kerangka Fikir



Dalam menganalisis kelayakan pembiayaan murabahah BSM Kota Palopo harus memperhatikan hal hal sebagai berikut:

1. Prosedur Kelayakan Pembiayaan

Dalam proses pengajuan pembiayaan di BSM Kota Palopo diawali dengan permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh pihak nasabah terhadap bank. Ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah sebagai pintu masuk untuk menjadi nasabah yang berhubungan langsung dengan bank dalam rangka untuk memperoleh pembiayaan murabahah.

2. Karakter Nasabah

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, h. 82-83.

Bank Mandiri Syariah mencermati dengan sungguh terkait dengan dengan karakter nasabah dan kondisi perekonomian nasabah.

3. Pengawasan Bank Syariah Mandiri

Setelah memberikan pembiayaan Murabahah kepada nasabah BSM Kota Palopo melakukan pengawasan terhadap nasabah dalam bentuk monitoring yaitu pihak bank memantau secara langsung perkembangan usaha yang dijalankan oleh nasabah.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian di lapangan, peneliti menggunakan beberapa pendekatan yaitu:¹

a. Pendekatan Yuridis yaitu dengan menganalisis dengan melihat kepada ketentuan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang dipaparkan oleh penulis.

b. Pendekatan Empiris yaitu penulis mengemukakan permasalahan berdasarkan kenyataan yang terjadi.

2. Jenis Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, sebagai lawannya adalah eksperimen dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpul data dilakukan secara gabungan, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif menekankan makna dari pada *generalisasi*.²

¹ Suharsini, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Praktek*, (Revisi V; Cet.XII; Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 108.

²Sugiyono, *Memahami penelitian Kuantitatif*, (Cet. IX ; Alfabeta, 2014), h. 1.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo yang terletak dijalan Ratulangi, No 62 A-B.

C. Waktu Penelitian.

Penelitian ini dilakukan mulai dari bulan maret sampai pada bulan april.

D. Sumber Data

1. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian perorangan, kelompok, dan organisasi.³ Informan dalam penelitian ini adalah para pegawai bank syariah seperti bagian Micro Administrasi, Micro Financing Analyst dan para nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui publikasi dan informasi yang dikeluarkan diberbagai organisasi atau perusahaan.⁴ Dalam hal ini berasal dari sumber data pendukung dan pelengkap dari data penelitian seperti buku, jurnal tentang pemberian pembiayaan kepada nasabah dan brosur tentang pembiayaan murabahah.

E. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah individu, benda, atau organisme yang dijadikan sumber informasi yang dibutuhkan dalam pengumpulan data penelitian. Subjek

³Rosady Ruslan, *Metode Penelitian; Publik Relation Dan Komunikasi*, (Edisi. 1 .Cet. III; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), h. 29.

⁴*Ibid.*, h. 30.

dalam penelitian ini adalah karyawan Bank Syariah Mandiri dan para nasabah yang menerima pembiayaan murabahah.

F. Teknik Pengumpulan Data

Agar data yang dikumpulkan akurat, komprehensif dan relevan, peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut.

1. Observasi

Observasi adalah suatu cara untuk mengadakan penilaian dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung dan sistematis.⁵ Observasi juga cara yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung dari lapangan mengenai objek penelitian, penulis memperhatikan perilaku *account officer* dalam melakukan kegiatan analisis kelayakan pembiayaan, penulis memperhatikan persiapan kegiatan *survey* dan penyusunan laporan *survey*.

2. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁶ Penulis mengajukan pertanyaan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pemberian pembiayaan murabahah, seperti, pertanyaan-pertanyaan tersebut dirangkum dalam pedoman wawancara.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mengumpulkan data dengan cara mengalir atau mengambil data-data dari catatan, dokumentasi, administrasi yang sesuai dengan

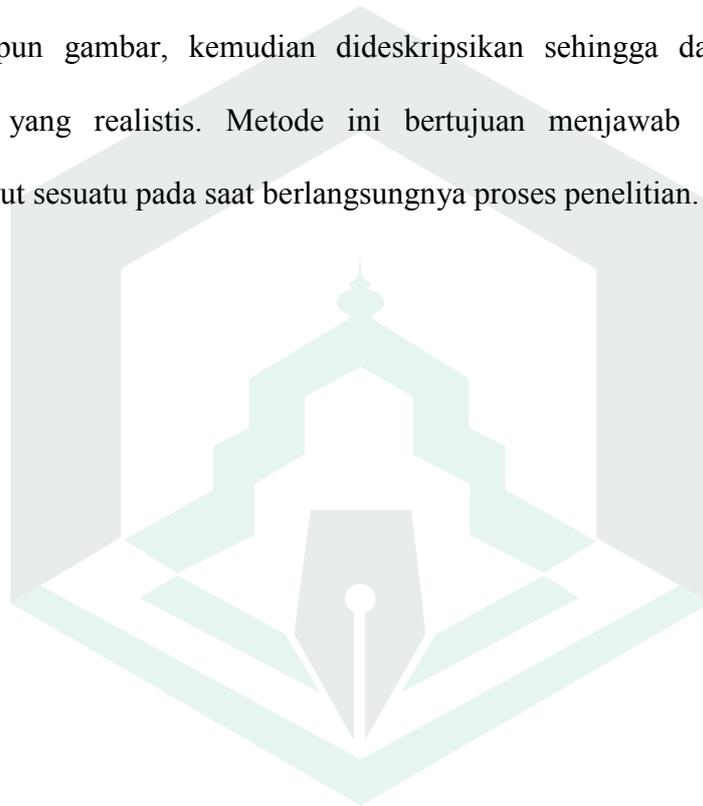
⁵Sugiyono, *Memahami Penelitian Kuantitatif*, (Cet. IX, Bandung, Alfabeta), h. 47.

⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, (Cet XX, Bandung Alfabeta), h. 231.

masalah yang diteliti. Dalam hal ini dokumentasi diperoleh melalui dokumen-dokumen atau arsip-arsip dari lembaga yang di teliti.

G. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

Dari data-data yang terkumpul, peneliti berusaha menganalisis data tersebut. Dalam menganalisis data, peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif yaitu data-data yang diperoleh kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata maupun gambar, kemudian dideskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan yang realistis. Metode ini bertujuan menjawab pertanyaan yang menyangkut sesuatu pada saat berlangsungnya proses penelitian.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri Kota Palopo

Perbankan adalah suatu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan mengirimkan jasa uang. Sebelum Bank Syariah Mandiri dibangun di Kota Palopo, jauh sebelumnya pihak bank mengadakan pengamatan dan observasi tentang kelayakan pembangunan tersebut, setelah uji kelayakan itu dilakukan kemudian hasilnya positif, maka keputusan bahwa kota Palopo ini layak untuk didirikan Bank Syariah Mandiri cabang Palopo.

Bank Syariah Mandiri cabang Palopo didirikan pada tahun 2010. Bank Syariah Mandiri didirikan atas dasar Islam dengan tujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsi-prinsip Islam dan dengan didasari keinginan syariah untuk mengembangkan cabang wilayah Palopo sekaligus bisnis secara syariah untuk memasyarakatkan ekonomi syariah.

Syariah dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan perkembangan serta bisnis lain yang terkait oleh bank Islam itu adalah :

- a. larangan riba dalam berbagai bentuk transaksi
- b. melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan keuntungan yang sah

c. memberikan zakat.¹

2. Visi dan Misi

a. Visi

Visi adalah suatu pandangan jauh tentang perusahaan, tujuan-tujuan perusahaan dan apa yang harus dilakukan untuk mencapai tersebut pada masa yang akan datang. Adapun visi dari Bank Syariah Mandiri Kota Palopo yaitu bank syariah Terdepan dan Modern.

Bank Syariah Terdepan: Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer*, *micro*, SME, *commercial*, dan *corporate*.

Bank Syariah Modern: Menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

b. Misi

Misi adalah Pernyataan tentang apa yang harus dikerjakan oleh lembaga dalam usahanya mewujudkan visi, adapun misi Bank Syariah Mandiri Kota Palopo yaitu sebagai berikut :

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.

¹Dokumentasi Bank Syariah Mandiri Kota Palopo.

3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.²

3. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo.

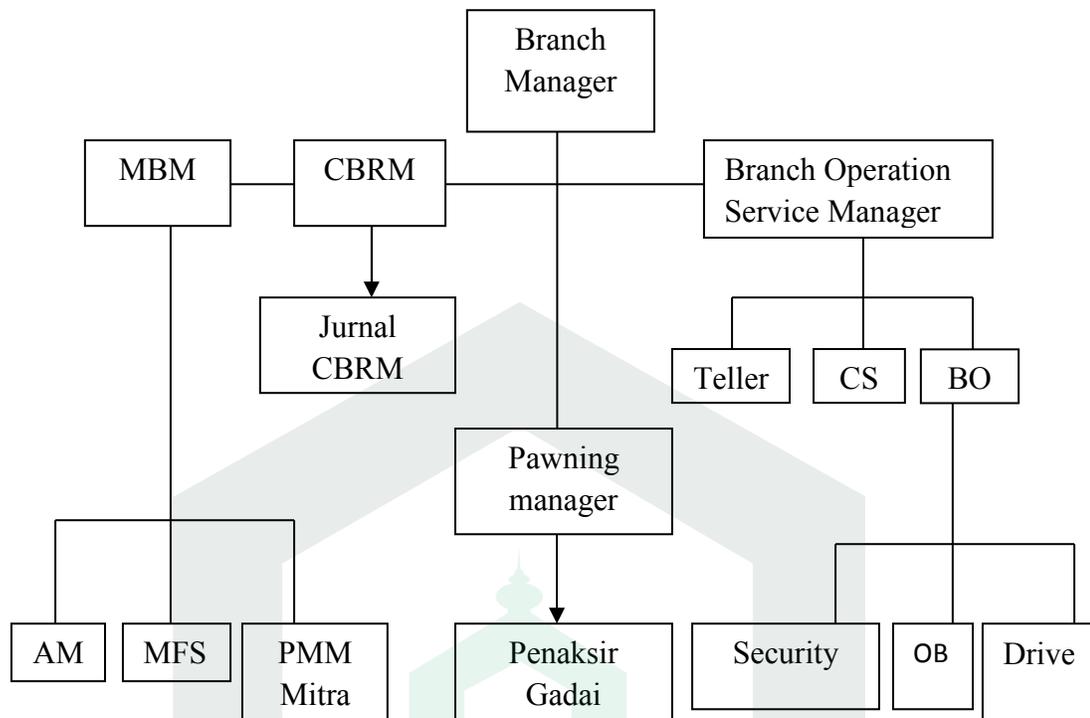
Organisasi adalah suatu badan yang terdiri dari beberapa orang dengan tujuan yang sama dimana setiap orang mempunyai peran dan tugas yang berbeda sesuai dengan jabatannya.

Setiap lembaga memiliki struktur organisasi acuan dalam melaksanakan program kerja dan operasional lembaga tersebut kemudian setiap komponen dari struktur organisasi tersebut.

Kedudukan tertinggi dalam struktur organisasi BSM adalah Dewan Pengawas Syariah (DPS) mengawasi operasional BSM secara independent DPS ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) sebuah badan dibawah majelis Ulama Indonesia (MUI). Seluruh pedoman produk, jasa layanan dan operasional bank telah mendapat persetujuan DPS untuk menjamin kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah.

Dan berikut adalah struktur organisasi yang ada di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo

²Dokumentasi Bank syariah Mandiri Kota Palopo.



4. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Seperti halnya yang dikatakan oleh wildana pegawai Bank Syariah Mandiri kota palopo bahwa :

“Pembiayaan murabahah adalah akad jual beli antara nasabah dan bank dimana bank memberikan sejumlah dana kepada nasabah untuk membiayai usahanya dan bank memberikan surat kuasa kepada nasabah yang menerima pembiayaan untuk membeli sendiri barang-barang yang dibutuhkan dalam menjalankan usahanya dan nasabah menyerahkan rincian harga barang-barang yang telah dibeli kepada pihak bank, adapun alasan Bank Syariah

Mandiri menerapkan system pembiayaan murabahah karena dihentikan jual beli yang sesuai dengan ajaran islam.³

a. Manfaat Pembiayaan Murabahah

1. Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain
2. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian

b. Persyaratan Pembiayaan Murabahah

Keterangan	Pegawai	Konsumer	Pegawai	Wirausaha
		Wirausaha		
identitas diri dan pasangan	V	V	-	V
kartu keluarga dan surat nikah	V	V	-	V
slip gaji dua bulan terakhir	V	-	-	-
SK pengangkatan terakhir	V	-	-	V
copy rekening Bank tiga bulan terakhir	V	V	-	V
akte pendirian usaha	-	-	V	-
identitas pengurus	-	-	V	-
legalitas usaha	-	V	V	V
laporan keuangan dua tahun terakhir	-	V	V	V
past performance 2 tahun terakhir	-	V	V	V
rencana usaha 12 bulan yang akan datang	-	V	V	V
Data objek pembiayaan	V	V	V	V

³Wildana, karyawan Micro Adminisrtasi/MA, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo wawancara pada tanggal 22-03-2017.

5. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Memilih Pembiayaan Murabahah.

Murabahah merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank syariah selaku penyedia barang yang menjual dengan nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang itu. Keuntungan yang diperoleh oleh bank syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati bersama. Harga jual Bank Syariah merupakan harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang telah disepakati. Dengan begitu pihak nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil oleh pihak bank syariah.

Selain itu pada akad murabahah jika nasabah tidak mampu membayar tidak ada denda, bila macet tidak ada bunga berbunga, barang sebagai objek, nasabah berutang barang bukan berhutang uang, jika nasabah dinilai mampu tetapi tidak membayar, dikenakan denda untuk mendidik. Dananya untuk sosial bukan untuk pendapatan Bank.⁴

B. Hasil Penelitian

1. Prosedur Kelayakan Pembiayaan Murabahah

Proses awal pengajuan pembiayaan murabahah adalah pemberian penjelasan oleh *Customer cervicer* kepada calon mudharib tentang persyaratan dan sistem bagi hasil yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri. Berikut ini beberapa persyaratan

⁴Ahmad Ali Afandi, *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Nasabah di BMT Harapan Ummat Kudu*, (D3 UIN Walosongo Semarang, 2015), h. 38-39.

yang harus dipenuhi nasabah untuk mengajukan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo

- a. FC KTP
- b. FC Surat Nikah
- c. FC Kartu Keluarga
- d. FC Sertifikat / BPKB
- e. Surat keterangan Usaha/SITU/Slip gaji
- f. FC Rek. Listrik, PDAM, PBB
- g. Rekening tabungan 3 bulan terakhir
- h. FC NPWP(>50 Juta)

Setelah semua berkas persyaratan pembiayaan diserahkan, CS akan memberikan tanda terima dan mencatat kedalam daftar survey dan memberikan berkas permohonan pembiayaan tersebut kepada *account officer* untuk segera dilakukan rangkaian kegiatan survei yang nantinya akan dibahas dalam rapat komite pembiayaan untuk menentukan keputusan pembiayaan.

Secara umum proses pembiayaan di BSM Kota Palopo tidak jauh berbeda dengan dengan praktik proses pengkreditan di perbankan pada umumnya, proses tersebut sudah diatur kedalam beberapa tahapan yang sudah diatur dalam ketentuan internal perbankan. Dalam pelaksanaan proses pembiayaan ada beberapa petugas bank yang terlibat, yaitu:

a. *Account Officer*

Yaitu petugas bank yang melakukan proses analisis suatu permohonan pembiayaan, menuangkannya kedalam suatu usulan untuk mendapatkan persetujuan dan ketika pembiayaan telah direalisasi seorang *account officer* melakukan fungsi monitoring agar pembiayaan tersebut hingga pada akhirnya lunas tepat waktu.

b. Komite Pembiayaan

Yaitu pejabat bank yang mempunyai kewenangan untuk memberikan keputusan persetujuan pembiayaan berdasarkan ketetapan yang telah ditentukan.

c. Pejabat Operasional

Yaitu petugas bank yang berwenang untuk mengeksekusi pembiayaan yang sudah disetujui dan dilakukan pengikatan, dengan mencairkan dana rekening nasabah.

d. Bagian Administrasi atau Bagian legal

Yaitu petugas bank yang bertanggung jawab untuk melakukan dokumentasi dan menyimpan atas seluruh batas pembiayaan dan bukti kepemilikan jaminan

Untuk mengajukan pembiayaan di BSM Kota Palopo ada beberapa tahapan yang harus diperhatikan oleh nasabah, yakni

a. Pengajuan pembiayaan oleh nasabah.

b. Investasi, adalah kegiatan untuk mengenali permohonan pembiayaan melalui beberapa sumber yaitu:

- 1). Pengumpulan data melalui pemenuhan persyaratan oleh pemohon berupa dokumen-dokumen yang mendukung permohonan.

- 2). Mengenali informasi dari pihak lain, melalui *Intebank checking*, Daftar Hitam Nasional (DHN), Negatif List, dan *Trade Cheking*
- 3). Solisitasi adalah kegiatan menggali informasi lebih mendalam melalui kunjungan langsung kepada nasabah.
- 4). Analisis pembiayaan usulan berbentuk proposal yang dibuat oleh *account officer* berisikan analisis atas segala aspek mengenai permohonan pembiayaan untuk dimintakan persetujuan dari komite pembiayaan.
- 5). Pemutusan pembiayaan, adalah tahap diputuskannya persetujuan suatu permohonan oleh komite pembiayaan. Selanjutnya dilakukan pembuatan surat penegasan persetujuan kepada permohonan oleh komite pembiayaan. Selanjutnya dilakukan pembuatan surat penegasan persetujuan kepada pemohon pembiayaan
- 6). Dokumentasi, adalah tahap pemenuhan dokumen-dokumen terkait pembiayaan secara menyeluruh untuk disimpan oleh bank di bawah tanggungjawab bagian legal dan adminisrtasi pembiayaan, yaitu dokumen-dokumen
 - a). Dokumen legalitas dan permohonan
 - b). Dokumen analisis pembiayaan
 - c). Dokumen persetujuan pembiayaan
 - d). Dokumen akad pembiayaan dan berkas-berkas yang melampirinya
 - e). Dokumen jaminan dan pengikatannya
 - f). Dokumen penutupan asuransi

- 7). Realisasi pembiayaan adalah tahap pencairan pembiayaan setelah seluruh persyaratan di penuhi dan dokumen jaminan diserahkan kepada bank.
- 8). Pelaksana kewajiban adalah tahapan dimana pemohon pembiayaan telah menjadi nasabah BSM yang mempunyai kewajiban membayar angsuran atau bagi hasil sebagai konsekuensi atas pembiayaan diterima.

Adapun prosedur kelayakan pembiayaan murabahahdi BSM Kota palopo menurut wildana salah karyawan Bank Syariah Mandiri Kota Palopo yaitu:

“Prosedur kelayakan pembiayaan murabahah yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri kota Palopo yaitu nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan tidak harus beragama islam banyak nasabah yang beragama non islam namun bank melihat dari segi usaha yang akan dijalankan oleh nasabah, karakter nasabah, kelancaran usaha yang akan dijalankan dan besarnya pendapatan nasabah setiap bulan, adapun nasabah yang beragama non islam maka bank akan memberikan pembiayaan selama usaha yang akan dijalankan halal menurut ajaran islam, bukan untuk membangun kandang babi atau tempat-tempat hiburan seperti tempat menjual minuman keras”.⁵

wawancara yang dilakukan dengan Muhammad ichsan yang juga merupakan karyawan Bank Syariah Mandiri yang menyatakan bahwa:

Syarat-syarat umum kelayakan pembiayaan yang ditetapkan Bank Syariah Mandiri Kota Palopo Bagi Nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan Murabahah

a. Usia Nasabah

- 1). Minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- 2). Maksimal 65 tahun saat pembiayaan lunas.

b. lama usaha yaitu minimal 2 tahun.

c. Domisili

- 1). Rumah tinggal milik sendiri atau milik keluarga.
- 2). Rumah sewa/kos minimal telah tinggal ditempat yang sama selama 1 tahun.

⁵Wildana, karyawan Micro Adminisrtasi/MA, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo wawancara pada tanggal 22-03-2017.

- d. kelayakan usaha yaitu memiliki rencana usaha dan tujuan pembiayaan yang jelas tercatat dan terdokumentasi.
- e. ID BI (kualitas pembiayaan).
 - 1). Kolektibilitas 1 (lancar) atau diperkenankan kolektibilitas 2 dengan syarat nasabah harus melunasi tunggakan tersebut sebelum dilakukan pencairan pembiayaan. Bukti surat lunas atau bukti setor diserahkan kepada Financing. Operation Unit sebagai salah satu syarat pencairan pembiayaan.
 - 2). Khusus untuk pembiayaan top-up:
 - a). Nasabah telah memiliki usia pembiayaan mikro di BSM minimal 1 tahun.
 - b). Kolektibilitas 1 (lancar) minimal 1 tahun terakhir.
 - c). Tidak pernah dilakukan restrukturisasi.
 - d). Nilai kecukupan agunan setelah top-up minimal 100%.⁶

Hal sama yang diungkapkan oleh Adim bahri yang menyatakan bahwa:

Dalam memberikan pembiayaan prosedur kelayakan yang harus dibenuhi nasabah adalah sebagai berikut:

- a. Berkas nasabah legal.
 - 1). KTP suami istri.
 - 2). KK.
 - 3). Pembiayaan 50jt melampirkan NPWP.
 - 4). Buku nikah bagi yang sudah menikah dan keterangan belum menikah bagi yang belum menikah dan harus memiliki rekening di BSM.
- b. Nasabah harus mengisi formulir pembiayaan.
- c. Melampirkan ampra gaji (kewajiban nasabah 50% dari gaji).
- d. BI cheking untuk melihat data kredit nasabah dibank lain.
- e. Analisa pembiayaan untuk memastikan apakah nasabah memenuhi kriteria untuk diberikan fasilitas pembiayaan.
- f. memiliki jaminan berupa SK PNS, SK CPDS, dan SK terakhir.⁷

Kemudian wawancara yang dilakukan dengan Muh. Rusli yang menyatakan bahwa prosedur kelayakan pembiayaan yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan murabahah yaitu:

⁶Muhammad ichsan, karyawan Micro Financing Analyst, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo wawancara pada tanggal 6-04-2017.

⁷Adhim Bari, Karyawan Junior Consumer Banking Retail Manager, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara pada tanggal 19-04-2017.

“pada umumnya prosedur kelayakan pembiayaan di BSM Kota Palopo menerapkan prinsip 5C, selain itu bank juga harus memeriksa BI cheking yang berfungsi untuk melihat data kredit nasabah di bank lain, kemudian jaminan yang digunakan nasabah berupa aset harus milik sendiri atau milik pasangan”.⁸

Selanjutnya wawancara yang dilakukan pada salah nasabah BSM yang menyatakan bahwa:

“prosedur kelayakan yang harus dipenuhi dalam memperoleh pembiayaan murabahah yaitu KTP, KK, rekening tabungan 3bulan terakhir, memiliki tabungan di BSM, melampirkan slip gaji, surat keterangan bekerja, NPWP, dan yang paling penting memiliki jaminan, bank juga memeriksa BI cheking di bank lain, serta kelancaran usaha yang dijalankan”.⁹

2. Penerapan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo

Penerapan konsep murabahah pada Bank Syariah dihubungkan dengan pandangan ulama mengalami beberapa modifikasi. Murabahah yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan murabahah *li al-amir bi al-Syira*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara murabahah, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara installment (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki.

⁸Muh. Rusli, Karyawan Micro Banking Manager, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara pada tanggal 19-04-2017.

⁹Muh. Soul Wahyuddin, Nasabah Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, wawancara pada tanggal 19-04-2017.

Dalam praktik di perbankan syariah jual beli murabahah merupakan salah satu skim pembiayaan di perbankan Syariah yang paling dominan dibandingkan skim pembiayaan lain. Ada tiga model atau tipe penerapan jual beli murabahah di perbankan. Pertama, tipe konsisten terhadap fikih muamalah. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bank dan nasabah. Kedua, mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual. Ketiga, bank melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya

Bisnis dan usaha yang dilaksanakan bank syariah tidak lepas dari kriteria syariah. Karena itu bank syariah tidak akan mungkin membiayai usaha yang terkandung didalamnya hal-hal yang diharamkan. Dengan kata lain, terdapat sejumlah batasan dalam hal pembiayaan. Tidak semua proyek atau objek pembiayaan dapat didanai melalui dana bank syariah, namun harus sesuai dengan kaidah-kaidah syariah.

Dalam perbankan syariah, suatu pembiayaan tidak dapat disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, di antaranya sebagai berikut:

- a. Apakah objek pembiayaan halal atau haram;
- b. Apakah proyek menimbulkan kemudharatan dalam masyarakat;

- c. Apakah proyek termasuk perbuatan yang melanggar kesusilaan;
- d. Apakah proyek berkaitan dengan perjudian;
- e. Apakah usaha tersebut berkaitan dengan industri senjata yang ilegal;
- f. Apakah proyek merugikan syariat islam, baik secara langsung maupun tidak langsung;

Selain itu, pola hubungan antara bank dengan nasabah bersifat kemitraan, di mana pada satu sisi nasabah merupakan penyandang dana atas usaha bank syariah, disisi lain, nasabah merupakan pengelola atas bank syariah yang sebagian besar juga merupakan dana nasabah.

Sebuah bank syariah harus memiliki lingkungan kerja yang sejalan dengan syariah. Hal ini menyangkut etika kerja dan berusaha dengan ketauladanannya dalam perilaku kehidupan sebagai aplikasi dari nilai-nilai syariah.

pada dasarnya, pemberian pembiayaan oleh Bank Syariah Mandiri Kota Palopo kepada nasabah sesuai dengan kebutuhan nasabah itu sendiri dengan catatan nasabah tersebut mampu dan bisa bertanggungjawab sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank.¹⁰

Hasil wawancara yang dilakukan dengan Wildana karyawan Bank Syariah Mandiri Kota Palopo menyatakan bahwa:

“Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo diterapkan pada masyarakat seperti Golber tap dan non Golber tap baik itu yang beragama islam maupun non islam selama dana yang diperoleh dari bank

¹⁰Gemala Dewi, *Aspek- aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Ed. Rev. Cet. 4 Jakarta: Kencana, 2007), h. 106-107.

digunakan untuk usaha yang sesuai dengan ajaran islam, bukan usaha yang diharamkan dalam islam contohnya membangun kandang babi bagi nasabah yang non muslim, besarnya dana yang disiapkan oleh bank yaitu sekitar 200 juta untuk usaha mikro dan untuk konsumen diatas 500 juta”.¹¹

Selanjutnya wawancara yang dilakukan dengan Muh.Rusli yang menyatakan bahwa:

“pembiayaan murabahah di BSM dilakukan dengan cara memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan alasan nasabah lebih mengetahui semua barang yang dibutuhkan dalam menjalankan usahanya”.¹²

3. Bentuk Pengawasan Yang Diberikan Bank Syariah Mandiri Kota Palopo Kepada Nasabah Yang Telah Menerima Pembiayaan Murabahah

Risiko pembiayaan adalah resiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. salah satu yang termasuk dalam kelompok risiko pembiayaan adalah risiko konsentrasi pembiayaan. Risiko konsentrtasi pembiayaan merupakan risiko yang timbul akibat akibat terkonsentrasinya penyediaan dana kepada satu pihak atau sekelompok pihak, industri, sektor, dana atau area geografis tertentu yang berpotensi menimbulkan kerugian cukup besar yang dapat mengancam kelangsungan usaha bank.

Risiko pembiayaan dapat bersumber dari berbagai aktivitas bisnis bank. Pada sebagian besar bank, pemberian pembiayaan merupakan sumber risiko kredit yang

¹¹Wildana, karyawan Micro Adminisrtasi/MA, Bank Syariah Mandir Kota Palopo *wawancara* pada tanggal 22-03-2017.

¹²Muh. Rusli, Karyawan Micro Banking Manager, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* pada tanggal 19-04-2017.

terbesar. Selain pembiayaan, bank menghadapi risiko kredit dari berbagai instrumen keuangan seperti surat berharga, akseptasi, transaksi antarbank transaksi pembiayaan perdagangan, transaksi nilai tukar, dan derivatif, serta kewajiban komitmen dan kontingensi.¹³

Dengan adanya resiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan baik resiko bagi pemberian pembiayaan maupun bagi pihak penerima pembiayaan, maka dalam rangka pengamanan terhadap pembiayaan yang disalurkan diperlukan suatu aktifitas pengawasan pembiayaan.

Pengawasan pembiayaan atau kredit adalah salah satu fungsi manajemen dalam usahanya untuk penjagaan dan pengamanan dalam pengelolaan kekayaan bank dalam bentuk pembiayaan atau yang lebih baik dan efisien guna menghindarkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan cara mendorong dipatuhinya kebijaksanaan-kebijaksanaan pembiayaan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi yang benar.

Agar pelaksanaan pengawasan ini berhasil dengan baik, maka bank tidak boleh hanya bersikap menunggu, tetapi harus menunggu bersikap proaktif artinya harus menggunakan pendekatan dua arah sehingga tercipta hubungan harmonis dengan para debiturnya yang dilandasi pemikiran dan sikap saling menghormati, saling membutuhkan dan satu sama lain mempunyai saling ketergantungan. Pengusaha membutuhkan pembiayaan untuk meningkatkan usahanya, demikian pula bank membutuhkan pengusaha untuk memutarakan uangnya.

¹³Bambang Rianto Rustam, *Op. Cit*, h. 55.

Tujuan pengawasan pembiayaan adalah:

- a. Kekayaan bank syariah akan selalu terpantau dan menghindari adanya penyelewengan-penyelewengan baik oknum dari luar maupun dari dalam bank syariah.
- b. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran administrasi di bidang pembiayaan.
- c. Untuk memajukan efisiensi di dalam pengelolaan tata laksana usaha di bidang peminjaman dan saran pencapaian yang di tetapkan.
- d. Kebijakan manajemen bank syariah dalam mekanisme dan prosedur pembiayaan akan lebih dipatuhi.¹⁴

Bank atau kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi pembiayaan oleh Bank berdasarkan akad murabahah, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya.

Risiko yang ada pada setiap pemberian pembiayaan dinilai tinggi. Oleh karena itu, dalam melaksanakan pemberian pembiayaan kenasabah, manajemen bank harus menggunakan prinsip kehati-hatian.

Langkah-langkah penetapan risiko ini diawali dengan melakukan analisa pembiayaan. Menurut wildana salah satu karyawan bank yang telah diwawancarai beberapa pendekatan pembiayaan yang dapat diterapkan oleh BSM Kota Palopo dalam kaitannya dengan pembiayaan yang dilakukan:

¹⁴Muhammad Nizar, *Prinsi-prinsip Sitem Ekonomi Islam*.
<http://nizaryudharta.bogspot.co.id/2013/071pembiayaan-murabahah.html?m=1>, tgl akses 22-03 2017.

- a. Pendekatan jaminan, artinya dalam memberikan pembiayaan bank harus memperhatikan kualitas dan kuantitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
- b. Pendekatan karakter, dimana Bank memenuhi secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- c. Pendekatan kemampuan, dimana Bank menganalisa kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan yang telah diambil.
- d. Pendekatan studi kelayakan pembiayaan, yaitu dengan memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.

Adapun bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Kota Palopo kepada nasabah yang memperoleh pembiayaan murabahah.

“Bank Syariah Mandiri melakukan pengawasan kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan murabahah dengan cara monitoring yaitu marketing secara langsung mendatangi nasabah untuk menagih nasabah dan menganalisa bagaimana kelancaran usaha yang dijalankan oleh nasabah, dan memberikan wejangan kepada nasabah agar usaha yang dijalankan oleh nasabah semakin berkembang”.¹⁵

Kemudian wawancara yang dilakukan dengan Muh. Rusli yang menyatakan bahwa:

“Bentuk pengawasan yang dilakukan oleh BSM kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan murabahah yaitu dengan proses Control diupayakan tujuan awal sesuai dengan kenyataan, melakukan survey kelayakan nasabah, dan mengontrol penggunaan dana setelah pencairan”.¹⁶

¹⁵Wildana, karyawan Micro Adminisrtasi/MA, Bank Syariah Mandir Kota Palopo *wawancara* pada tanggal 22-03-2017.

¹⁶Muh. Rusli, Karyawan Micro Banking Manager, Bank Syariah Mandiri Kota Palopo, *wawancara* pada tanggal 19 -04-2017.

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, analisis kelayakan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo tidak berpatokan pada nasabah yang beragama muslim saja banyak nasabah yang beragama non muslim yang menerima pembiayaan murabahah namun bank melihat dari jenis usaha yang akan dijalankan oleh nasabah yang akan memperoleh pembiayaan murabahah apakah usaha tersebut masih sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sesuai dalam Islam, Bank tidak akan memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah yang akan mendirikan usaha yang tidak sesuai dengan ajaran Islam seperti usaha untuk membangun tempat-tempat hiburan dan membangun kandang babi, bank juga harus mengetahui kondisi perekonomian nasabah, kemampuan nasabah dalam hal pelunasan dan bagaimana karakter nasabah yang akan memperoleh pembiayaan murabahah, serta jaminan yang digunakan nasabah, pada umumnya prosedur kelayakan pembiayaan di BSM Kota Palopo menerapkan prinsip 5C, selain itu bank juga harus memeriksa BI *cheking* yang berfungsi untuk melihat data kredit nasabah di bank lain.

Bisnis dan usaha yang dilaksanakan bank syariah tidak lepas dari kriteria syariah. Karena itu bank syariah tidak akan mungkin membiayai usaha yang terkandung didalamnya hal-hal yang diharamkan. Dengan kata lain, terdapat sejumlah batasan dalam hal pembiayaan. Tidak semua proyek atau objek pembiayaan dapat didanai melalui dana bank syariah, namun harus sesuai dengan kaidah-kaidah syariah. Dalam perbankan syariah, suatu pembiayaan tidak dapat disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, di antaranya sebagai berikut:

- a. Apakah objek pembiayaan halal atau haram;
- b. Apakah proyek menimbulkan kemudharatan dalam masyarakat;
- c. Apakah proyek termasuk perbuatan yang melanggar kesusilaan;
- d. Apakah proyek berkaitan dengan perjudian;
- e. Apakah usaha tersebut berkaitan dengan industri senjata yang ilegal;
- f. Apakah proyek merugikan syariat Islam, baik secara langsung maupun tidak langsung;

Pembinaanmurabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo diterapkan pada masyarakat seperti wirausaha golber tap dan PNS. Besarnya dana yang disiapkan oleh bank yaitu sekitar 200 juta untuk usaha mikro dan untuk konsumen diatas 500 juta.pembinaan murabahah di BSM dilakukan dengan cara memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan alasan nasabah lebih mengetahui semua barang yang dibutuhkan dalam menjalankan usahanya

Bank Syariah Mandiri melakukan pengawasan kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan murabahahdengan cara monitoring yaitu marketing secara langsung mendatangi nasabah untuk menagih nasabah dan menganalisa bagaimana kelancaran usaha yang dijalankan oleh nasabah, dan memberikan wejangan kepada nasabah agar usaha yang dijalankan oleh nasabah semakin berkembang.

Agar pelaksanaan pengawasan ini berhasil dengan baik, maka bank tidak boleh hanya bersikap menunggu, tetapi harus menunggu bersikap proaktif artinya harus menggunakan pendekatan dau arah sehingga tercipta hubungan harmonis

dengan para debiturnya yang dilandasi pemikiran dan sikap saling menghormati, saling membutuhkan dan satu sama lain mempunyai saling ketergantungan. Pengusaha membutuhkan pembiayaan untuk meningkatkan usahanya, demikian pula bank membutuhkan pengusaha untuk memutarakan uangnya.

Tujuan pengawasan pembiayaan adalah:

- a. Kekayaan bank syariah akan selalu terpantau dan menghindari adanya penyelewengan-penyelewengan baik oknum dari luar maupun dari dalam bank syariah.
- b. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran administrasi di bidang pembiayaan.
- c. Untuk memajukan efisiensi di dalam pengelolaan tata laksana usaha di bidang peminjaman dan saran pencapaian yang di tetapkan.
- d. Kebijakan manajemen bank syariah dalam mekanisme dan prosedur pembiayaan akan lebih dipatuhi.

Bank atau kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi pembiayaan oleh Bank berdasarkan akad murabahah,serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Bab ini menyajikan kesimpulan dari hasil penelitian dengan judul Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo dalam membuat kesimpulan ini peneliti mengacu pada data yang diperoleh yang telah dianalisis sesuai dengan fokus penelitian dan tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Berdasarkan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif ada beberapa pokok kesimpulan yang dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. pada umumnya prosedur kelayakan pembiayaan di BSM Kota Palopo menerapkan prinsip 5C, selain itu bank juga harus memeriksa BI *cheking* yang berfungsi untuk melihat data kredit nasabah di bank lain, kemudian jaminan yang digunakan nasabah berupa aset harus milik sendiri atau milik pasangan. nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan tidak harus beragama Islam banyak nasabah yang beragama non Islam.
2. Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo diterapkan pada masyarakat seperti Golber tap dan non Golber tap baik itu yang beragama Islam maupun non Islam selama dana yang diperoleh dari bank digunakan untuk usaha yang sesuai dengan ajaran Islam, pembiayaan murabahah di BSM dilakukan dengan cara memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan alasan nasabah lebih mengetahui semua barang yang dibutuhkan dalam menjalankan usahanya.

3. Bentuk pengawasan yang dilakukan oleh BSM kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan murabahah yaitu dengan proses Control diupayakan tujuan awal sesuai dengan kenyataan, melakukan survey kelayakan nasabah, dan mengontrol penggunaan dana setelah pencairan, kemudian monitoring yaitu marketing secara langsung mendatangi nasabah untuk menagih nasabah dan menganalisa bagaimana kelancaran usaha yang dijalankan oleh nasabah, dan memberikan wejangan kepada nasabah agar usaha yang dijalankan oleh nasabah semakin berkembang.

B. saran

1. Bagi Bank Syariah Mandiri Kota Palopo diharapkan lebih meningkatkan pelayanan-pelayanan dengan membuat inovasi-inovasi yang lebih baru lagi dengan ketentuan sesuai dengan syariat Islam, memperluas sosialisasinya baik dengan menggunakan media masa, elektronik, maupun dilakukan secara langsung, fokus dengan visi dan misinya dan BSM Kota Palopo lebih unggul dari bank-bank syariah lainnya pada umumnya, dan bank konvensional pada khususnya.
2. Bagi akademis diharapkan lebih meningkatkan kualitas pengetahuannya dalam bidang perbankan syariah, sehingga dapat meningkatkan kualitas SDM yang lebih handal dan profesional dalam bidang perbankan syariah serta mampu bersaing didunia luar terutama kerjasama dengan dunia usaha. Dan dapat diterima oleh masyarakat luas.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PENGESAHAN PENGUJI	ii
PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS PENGUJI	vi
PERNYATAAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
ABSTRAK	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Defenisi Operasional.....	7
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat Penelitian.....	8
1. Bagi objek penelitian.....	8
2. Bagi pembaca.....	8
3. Bagi dunia pustaka.....	9

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	10
B. Kajian Pustaka.....	12
1. Pembiayaan pada bank syariah.....	12
2. Analisis kelayakan pembiayaan.....	17
3. Pembiayaan murabahah.....	24
C. Kerangka fikir.....	36

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian.....	39
C. Sumber Data.....	39
D. Subjek Penelitian.....	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	40
F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data.....	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	42
1. Sejarah Bank Syariah Mandiri Kota Palopo.....	42

2. Visi Dan Misi Bank Syariah Mandiri Kota Palopo.....	43
3. Struktur organisasi Bank Syariah Mandiri Kota Palopo	44
4. Pembiayaan murabahah Bank Syariah Mandiri Kota Palopo	45
B. Hasil Penelitian	47
1. Prosedur kelayakan pembiayaan murabahah	47
2. Penerapan pembiayaan murabahah	53
3. Bentuk pengawasan BSM kepada nasabah	56
C. Pembahasan Hasil Penelitian	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	63
B. Saran.....	64

DAFTAR PUSTAKA	65
-----------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN



DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghofur. *Payung Hukum Perbankan Syariah*, Cet. 1; Yogyakarta: UII Pres, 2007.
- Afandi, Ahmad Ali. *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Nasabah di BMT Harapan Ummat Kudu*, D3 UIN Walosongo Semarang, 2015.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Cet.1: Jakarta; Gema Insani, 2001.
- Ash shiddieqi, Teungku Muhammad Hasbi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1; Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra.
- Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: CV Pustaka Agung Harapan, 2006.
- Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Cet. 1; Jakarta: Alfabeta, 2002.
- Dewi, Gemala. *Aspek- aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Ed. Rev. Cet. 4 Jakarta: Kencana, 2007.
- Firdaus, Muhammad. *Konsep dan Implementasi Bank Syariah* Cet. 11; Jakarta: Reinasan Anggota Ikapi.
- Hayati, Salmi. *Kelayakan Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Mandiri Bintaro*, Skripsi, Sarjana UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Cet. 11; Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Karim, Adiwarmarman A. *Bank Islam* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Kasmir, dkk. *Studi Kelayakan Bisnis*, Cet.II; Jakarta : Kencana, 2004.
- Muhammad, *Bank Syariah*, Cet. 1; Yogyakarta: Ekonisisa, 2002.
- , *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. II; Jakarta: Pers, 2015.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Cet XX, Bandung Alfabeta
- , *Memahami Penelitian Kuantitatif*, Cet. IX, Bandung, Alfabeta.
- Suharsini. dkk, *Prosedur Penelitian Suatu Praktek*, Revisi V; Cet.XII; Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

- Wirduyaningsi, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Cet. III; Kencana, 2005.
- Wirduyaningsi. dkk, *Bank Dank Asuransi Islam Di Indonesia*, Cet. I; Jakarta; Kencana, 2005
- Rustam, Bambang Rianto. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Cet. 1; Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Ruslan, Rosady. *Metode Penelitian; Publik Relation Dan Komunikasi*, Edisi.1. Cet. III; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta : Zikrul Hakim, 2003.
- Zahroh, Tsania Riza. *Penerapan Prinsip Kelayakan Pembiayaan Micro And Smaal di Bank Mega Syariah Cabang Semarang, Skripsi*, Sarjana UIN Walisongo Semarang, 2015.
- Yosi, Fariska. *Analisis pengaruh pembiayaan mudharabah dan Musyarakah Terhadap tingkat profitabilitas*.
<http://fariskayosi.blogspot.co.id/2015/01/proposal-skripsi-analisis-pengaruh.html>. tgl akses 3-6-2016.
- Marsyaeliani, Fitra. *Prinsip Dasar dan Analisis Kelayakan Pembiayaan*.
<http://fitriamarsyaeliani.blogspot.co.id/2014/11/prinsip-dasar-dan-analisis-kelayakan.html>. tgl akses, 04-08-2016.
- Sang Gelombang, *Syarat-syarat Pembiayaan Murabahah*.
<https://sanggelombang.wordpress.com/2010/12/02/murabahah/>. tgl akses 14-09-2016.
- Wibowo, Hendro. *Analisis Risiko Murabahah*.
<http://hndwibowo.blogspot.co.id/2008/06/analisis-risiko-murabahah.html>. tgl akses 20-12-2016.
- Ghazzan, Faris. *Prinsi-prinsip Pemberian Kredit*.
<https://catatanmarketing.wordpress.com/tag/7p-kredit/>. tgl akses, 22-03-2017.
- Muhammad Nizar, *Prinsi-prinsip Sitem Ekonomi Islam*.
<http://nizaryudharta.bogspot.co.id/2013/071pembiayaan-murabahah.html?m=1>. tgl akses, 22-03-2017.

LAMPIRAN













KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama :
Jenis Kelamin :
Jabatan :
Pangkat/golongan :
Alamat :

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : kasma yanti
NIM : 13.16.15.0047
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi : perbankan syariah

Mahasiswa tersebut diatas telah melakukan observasi, wawancara, sehubungan dengan penelitian yang berjudul: **“Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo”**.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 22 maret 2017

Pegawai

RESPONDEN WAWANCARA

1. Menurut anda apa itu pembiayaan murabahah dan mengapa BSM menerapkan sistem pembiayaan murabahah ?
2. Apa saja syarat bagi nasabah untuk mengajukan pembiayaan murabahah ?
3. Berapa jumlah nasabah pembiayaan murabahah berdasarkan data sampai sekarang ?
4. Berapa besar jumlah pembiayaan murabahah yang disediakan oleh pihak bank terhadap nasabah ?
5. Bagaimana prosedur kelayakan yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan *murabahah* di BSM kota Palopo?
6. Bagaimana penerapan pemberian pembiayaan *murabahah* kepada nasabah di BSM kota Palopo?
7. Bagaimana bentuk pengawasan yang dilakukan BSM setelah memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah ?
8. Apa yang dilakukan bank jika ada nasabah yang tidak sanggup membayar ?
9. Apa keuntungan dan kerugian yang didapatkan oleh bank dalam pembiayaan murabahah ?
10. Bagaimana sistem pembayaran oleh nasabah terhadap bank ?
11. Tindakan apa yang dilakukan oleh bank jika ada nasabah yang telat melakukan pembayaran
12. Bagaimana sejarah munculnya BSM dikota palopo ?
13. Apa visi dan misi BSM Kota Palopo ?
14. Bagaimana struktur organisasi BSM Kota Palopo ?