

## **TUGAS AKHIR**

### **PROSES PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH RAJASA KANTOR KAS KALIREJO LAMPUNG TENGAH**

**Oleh:**

**DINA ANI FATIMA  
NPM. 1602080005**



**Jurusan D3 Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
1440 H / 2019 M**

**PROSES PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
DI BANK SYARIAH RAJASA KANTOR KAS  
KALIREJO LAMPUNG TENGAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)

Oleh:

**DINA ANI FATIMA**  
NPM. 1602080005

Pembimbing Tugas Akhir : Selvia Nuriasari, M.E.I

Jurusan Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**  
**1440 H / 2019 M**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Tugas Akhir : **Prosedur Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah**

Nama : Dina Ani Fatima

NPM : 1602080005

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

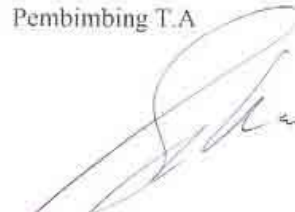
Jurusan : D-III Perbankan Syariah

## MENYETUJUI

Sudah dapat kami setujui untuk dapat di munaqosyahkan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Metro, Juli 2019

Pembimbing T.A



**Selvia Nuriasari, M.E.I**  
NIP.198108282009122003



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A. Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telp.(0725) 41507; faksimili (0725)47296; website: www.metrouniv.ac.id;E-mail:iaimetro@metrouniv.ac.id

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

No: 1975 / n. 28.3 / D / PP. 00.9 / 07 / 2019

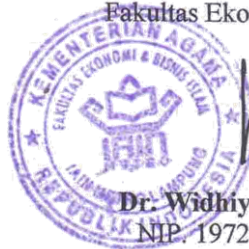
Judul Tugas Akhir: PROSES PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH RAJASA KANTOR KAS KALIREJO LAMPUNG TENGAH, disusun Oleh: DINA ANI FATIMA, NPM: 1602080005, Program: D-III Perbankan Syariah telah diujikan dalam Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: Kamis/18 Juli 2019, di Kampus II (E.7.1.1).

**TIM PENGUJI :**

Ketua	: Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag	(.....)
Penguji I	: Zumaroh, M.E.Sy	(.....)
Penguji II	: Selvia Nuriasari, M.E.I	(.....)
Sekretaris	: Nurul Mahmudah, M.H	(.....)



Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



**Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum**  
NIP. 19720923 200003 2 002

## ABSTRAK

### PROSES PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH RAJASA KANTOR KAS KALIREJO LAMPUNG TENGAH

Oleh  
**DINA ANI FATIMA**  
**NPM 1602080005**

Bank Syariah Rajasa merupakan Bank Syariah yang dalam menjalankan usahanya berdasarkan pada prinsip syariah. Bank Syariah Rajasa menyediakan fasilitas baik penghimpun dana maupun penyaluran dana dan salah satu bentuk penyaluran dana di Bank Syariah Rajasa yaitu pembiayaan Murabahah. Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Rajasa disalurkan untuk pembiayaan pembelian barang untuk nasabah baik untuk keperluan konsumtif ataupun produktif. Pembiayaan-pembiayaan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan persyaratan dan proses yang telah ditetapkan di Bank syariah Rajasa. Untuk mendalami tentang proses pengajuan pembiayaan murabahah tersebut, peneliti termotivasi untuk meneliti mengenai proses pengajuan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (field Research) yang peneliti lakukan di Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo. Untuk mendapatkan informasi atau data yang valid, peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi. Sumber data dalam penelitian ini ada dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Setelah data-data tersebut terkumpul maka peneliti menganalisis data dengan menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan metode berpikir induktif.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan peneliti maka dapat ditarik kesimpulan bahwa proses penyaluran pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo telah melalui IV tahap yaitu pada *tahap pertama*, Pengajuan Pembiayaan; *tahap kedua*, verifikasi dokumen calon nasabah; *tahap ketiga*, persetujuan pengajuan pembiayaan, *tahap keempat*, pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan. Pada tahap ke III mengenai persetujuan pengajuan pembiayaan terdapat kesenjangan antara teori dari Buku Standar Produk Murabahah yang dikeluarkan OJK tahun 2016 dan praktik yang dilakukan di Bank Syariah Rajasa. Dalam Buku Standar Produk Murabahah yang dikeluarkan OJK tahun 2016 dijelaskan bahwa untuk mengkonfirmasi persetujuan pembiayaan murabahah maka diberikan surat persetujuan prinsip/Offering Letter pada pembiayaan yang disetujui dan memberikan surat penolakan apabila pengajuan pembiayaan tidak disetujui Akan tetapi praktik yang dilakukan pada Bank Syariah Rajasa hanya mengkonfirmasi melalui telepon tanpa memberikan surat persetujuan prinsip atau surat penolakan.

## ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DINA ANI FATIMA  
NPM : 1602080005  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa tugas akhir ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Juli 2019  
Yang Menyatakan,



**Dina Ani/Fatima**  
NPM. 1602080005

## MOTTO

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

Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S Al Baqarah: 275)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), h. 36

## **PERSEMBAHAN**

Tidak ada kata yang pantas peneliti ucapkan selain rasa syukur kepada allah SWT. Yang telah memberikan ilmu kepada peneliti, peneliti persembahkan Tugas Akhir ini sebagai ungkapan rasa hormat dan cinta kasih yang tulus kepada :

1. Kedua orang tua saya yang saya cintai (Ibu Tri Kurniawati dan Bapak Surajudin) yang telah mendidik dan menjaga saya sejak kecil dengan penuh kasih sayang dan telah memberikan motivasi serta doa yang dipanjatkan untuk saya yang mendorong menuju kesuksesan.
2. Kedua kakak saya yang saya sayangi yaitu Debi dan Ikbar telah memberikan dukungan dan tak pernah lelah mendengarkan keluh kesah saya sebagai adiknya.
3. Kepada Paman Sapto dan Paman Tisna, saya ucapkan terimakasih atas motivasi dan dukungannya kepada saya.
4. Kepada adik yang saya sayangi yaitu Guvron , Alen dan Melisa yang telah memotivasi saya untuk lebih semangat lagi dalam menyelesaikan perkuliahan dengan hasil yang baik.
5. Teman-Teman D3 perbankan syariah angkatan 2016 yang senantiasa menemani dalam suka dan duka dari awal sampai akhir perkuliahan.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti panjatkan akan kehadiran Allah Swt, yang telah melimpahkan rahmat, taufik , hidayahnya dan memberikan kemudahan sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tugas Akhir Ini. Penulisan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan D-3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro dalam meraih gelar Ahli Madya Perbankan Syariah

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini peneliti telah banyak menerima bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu peneliti mengucapkan terimakasih kepada Ibu Prof. Dr. Enizar, M.Ag sebagai Rektor IAIN metro, Ibu Dr. Siti Nurjanah, M.Ag sebagai dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa membimbing dan memberi nasehat dan saran selama perkuliahan berlangsung dan Ibu Selvia Nuriasari, M.E.I sebagai dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah memberi bimbingan, arahan, maupun motivasi kepada peneliti dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini. Peneliti juga banyak berterimakasih kepada Bapak/Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah banyak memberikan pembelajaran ilmu pengetahuan maupun sarana dan prasarana selama menempuh pendidikan di IAIN Metro.

Kritik dan saran juga peneliti butuhkan demi perbaikan Tugas Akhir ini. Dan akhirnya semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat untuk menambah ilmu dan wawasan mengenai perbankan syariah .

Metro, Juli 2019  
Peneliti,



**Dina Ani Fatima**  
NPM. 1602080005

## DAFTAR ISI

	<b>Hal.</b>
<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
D. Metode Penelitian.....	6
1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	6
2. Sumber Data.....	7
3. Teknik Pengumpulan Data.....	8
4. Teknik Analisa Data.....	9
5. Sistematika Pembahasan .....	9
 <b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Pembiayaan Murabahah .....	11
1. Pengertian Murabahah.....	11
2. Landasan Pembiayaan Murabahah.....	12
3. Rukun, Syarat, Ketentuan dan skema Murabahah .....	13

B. Murabahah dengan Permintaan Pembeli.....	18
1. Jual Beli Murabahah dengan Perjanjian yang Mengikat.....	18
2. Jual beli Murabahah tanpa Dengan Perjanjian yang Mengikat	18
C. Proses Pengajuan Pembiayaan Murabahah.....	19
D. Standar Wakalah dalam Murabahah .....	21
E. Bank Syariah.....	24
1. Pengertian Bank Syariah .....	24
2. Produk-produk Bank Syariah.....	25

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Profil Bank Syariah Rajasa .....	30
1. Sejarah Bank Syariah Rajasa .....	30
2. Visi dan Misi Bank Syariah Rajasa .....	31
3. Struktur Organisasi .....	31
4. <i>Job Description</i> .....	32
B. Produk-Produk Bank Syariah Rajasa .....	35
C. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Rajasa.....	36
D. Proses Pengajuan Pembiayaan Murabahah .....	38
E. Analisis Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Rajasa.....	46

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	50
B. Saran.....	50

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Halaman</b>
2.1 Contoh Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	16
3.1 Formulir Permohonan Pembiayaan .....	39

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

1. Surat Bimbingan
2. Kartu Konsultasi Bimbingan
3. Brosur-Brosur
4. Surat Keterangan Bebas Pustaka
5. Daftar Riwayat Hidup

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. Selain itu, bank syariah biasa disebut Islamic Banking atau Interest Free Banking yaitu suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasional tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), Spekulasi (*maisir*), dan ketidak pastian atau ketidak jelasan (*gharar*).<sup>1</sup>

Bank Syariah Rajasa mempunyai beberapa jenis penyaluran dana, yaitu salah satunya merupakan pembiayaan *murabahah*, Jenis pembiayaan *murabahah* ini lumayan banyak diminati oleh nasabah di Bank Syariah Rajasa, yaitu sebanyak 55 % dari jumlah nasabah yang ada di Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah.<sup>2</sup>

Pengertian dari *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan termasuk harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 1

<sup>2</sup> Wawancara kepada Bapak Ahmad Khusaeri Selaku Account Officer tanggal 22 Maret 2019

<sup>3</sup> Muhammad, *Sistem & Proses pengajuan Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), h. 103

Berdasarkan buku “Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*” yang dikeluarkan oleh OJK tahun 2016, bahwa proses pengajuan pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah harus melalui empat (4) tahap pengajuan pembiayaan *murabahah* yaitu: *tahap pertama*, Pengajuan Pembiayaan; *tahap kedua*, Verifikasi Dokumen Calon Nasabah; *tahap ketiga*, persetujuan pengajuan pembiayaan; dan *tahap keempat*, pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan.<sup>4</sup> Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* tersebut harus diikuti dan dipatuhi oleh pihak bank, dengan tujuan untuk meminimalisir timbulnya masalah pada penyaluran pembiayaannya.

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah* dan dianggap sangat bermanfaat bagi seseorang yang membutuhkan suatu barang tetapi belum mempunyai uang yang diperlukan. Transaksi semacam ini, lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Oleh karena perkembangan zaman *murabahah* juga dapat berbentuk jual beli dengan komisi dimana si pembeli tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri sehingga ia mencari jasa seorang perantara.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Buku Standar Produk *Murabahah* tahun 2016

<sup>5</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 53

Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Merupakan kantor kas dari BPRS Rajasa bandar jaya, Bank Syariah Rajasa juga dalam kegiatan operasionalnya memberikan jasa dalam lalu lintas pembiayaan. Produk-produk yang dimiliki oleh Bank Syariah Rajasa yaitu salah satunya adalah Produk Pembiayaan *Murabahah*, dan untuk proses penyaluran pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Rajasa ini dilakukan dengan beberapa tahap yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah Rajasa.<sup>6</sup>

Produk-produk yang dimiliki oleh Bank Syariah Rajasa diantaranya yaitu produk penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan/tabungan dalam akad *wadiah*, *murabahah*, *mudharabah*, ijarah, musyarakah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.<sup>7</sup>

Tujuan dari adanya produk pembiayaan *murabahah* adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat baik kebutuhan konsumtif maupun kebutuhan produktif.<sup>8</sup> dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*, calon nasabah terlebih dahulu mengajukan persyaratan ke Bank Syariah Rajasa dan diwajibkan mengikuti proses yang telah ditetapkan di Bank Syariah Rajasa.<sup>9</sup>

Bank Syariah Rajasa adalah lembaga perbankan yang merupakan sistem operasional berdasarkan prinsip syariah Islam dengan mengedepankan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), *wadiah*, *murabahah* (jual-beli) dan ijarah (sewa) serta prinsip kehati-hatian.<sup>10</sup> *Murabahah* adalah salah satu produk yang terdapat di Bank Syariah Rajasa dimana produk *murabahah* ini lumayan

---

<sup>6</sup> Dokumentasi Bank Syariah Rajasa

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Brosur Bank Syariah Rajasa



banyak peminatnya di Bank Syariah Rajasa, dan untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan *murabahah* yang bermasalah, maka Bank Syariah Rajasa harus memenuhi proses-proses dan ketentuan dalam pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan Oleh Bank Indonesia (BI) nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 dan Buku Standar Produk *Murabahah* yang dikeluarkan oleh OJK tahun 2016 dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Rajasa baik *murabahah* untuk tujuan pembiayaan konsumtif maupun pembiayaan *murabahah* produktif.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang proses pengajuan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Rajasa. Peneliti akan meneliti apakah proses pengajuan pembiayaan *murabahah* di bank syariah Rajasa sesuai dengan buku standar produk *murabahah* yang dikeluarkan oleh OJK tahun 2016.

## **B. Pertanyaan Penelitian**

Peneliti mengemukakan rumusan masalah yang akan diajukan yaitu Bagaimana proses pengajuan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah ditinjau dari Standar Produk *Murabahah* OJK tahun 2016 ?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan peneliti yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui kesesuaian proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ditinjau dari Standar Produk *Murabahah* OJK Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah.

### 2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat bagi peneliti maupun juga pihak-pihak lain. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

#### a. Secara Teoritis

Melalui penulisan Tugas Akhir ini diharapkan mampu memperkaya khazanah keilmuan mengenai proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ditinjau dari Standar Produk *Murabahah* OJK.

#### b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca maupun peneliti sendiri tentunya, serta sebagai pertimbangan dan bahan masukan bagi Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* yang sesuai dengan . Standar Produk *Murabahah* OJK.

## D. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan dilapangan atau lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagai terjadi di lokasi tersebut.<sup>11</sup>

Penelitian lapangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah bahwa peneliti melakukan penelitian mengenai proses pengajuan pembiayaan *murabahah* yang berlokasi di Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah.

#### b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, Langkah ini peneliti harus mendeskripsikan suatu obyek, fenomena, atau setting sosial yang akan dituangkan dalam tulisan yang bersifat naratif. Arti dalam penulisannya data dan fakta yang dihimpun berbentuk data atau gambar daripada gambar. Dalam penulisan laporan penelitian kualitatif berisi kutipan-kutipan data (fakta) yang diungkap dilapangan untuk memberikan dukungan terhadap apa yang disajikan dalam laporannya.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), h. 96

<sup>12</sup> Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Suka Bumi: CV Jejak, 2018), h. 11

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif bertujuan untuk mendapatkan informasi di Bank Syariah Rajasa mengenai proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ditinjau dari Standar Produk *Murabahah* yang dikeluarkan oleh OJK.

## 2. Sumber Data

### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang atau dokumen.<sup>13</sup> Sumber data primer dalam penelitian ini adalah *Account Officer* dan *Teller* di Bank Syariah Rajasa dan admin pembiayaan di BPRS Rajasa Bandar Jaya Lampung Tengah.

### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen<sup>14</sup>.

Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini antara lain buku standar produk *murabahah* yang dikeluarkan oleh OJK tahun 2016 dan buku yang berjudul *Akad dan Produk Bank Syariah karya Ascarya, Sistem dan proses pengajuan Bank Syariah karya Muhammad dan Bank Syariah dari Teori ke Praktik karya Muhammad Syafi'i Antonio*.

---

<sup>13</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta CV, 2016), h. 137

<sup>14</sup> *Ibid*

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tertentu.<sup>15</sup> Jenis wawancara yang peneliti lakukan adalah jenis wawancara semi terstruktur, dalam wawancara ini pewawancara tidak mengajukan persoalan berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan<sup>16</sup>. Adapun yang akan peneliti wawancarai adalah Bapak Ahmad Khusaeri sebagai *Account Officer*, Ibu Listya Primadana selaku *Teller* dan Ibu Rini Septiani Indra, sebagai admin pembiayaan.

#### b. Dokumentasi

Dokumentasi dari asal kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian, dan sebagainya.<sup>17</sup>

Peneliti menggunakan metode dokumentasi sebagai pelengkap data dan informasi mengenai proses pengajuan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Rajasa antara lain brosur, formulir-formulir pembiayaan, dan dokumen-dokumen pendukung lainnya.

---

<sup>15</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2008), h. 190

<sup>16</sup> Albi Anggito & Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian.*, h. 88

<sup>17</sup> Suharsimi Arikunto, *Proses pengajuan Penelitian.*, h. 201

#### 4. Teknik Analisa Data

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain<sup>18</sup>. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisa data kualitatif dengan metode berpikir induktif.

Analisa data kualitatif adalah analisis yang mendasarkan pada adanya hubungan sistematis antar masalah penelitian<sup>19</sup>. Dalam analisis kualitatif melihat fokus masalah secara induktif berdasarkan kasus atau subkasus dengan mendeskripsikan, menghubungkan, membandingkan, kemudian memberi makna dari data-data yang dianalisis. Pola berfikir dari umum ke khusus dapat dilihat dari proses kategorisasi data yang kemudian akan dihubungkan antar kategori yang dikembangkan atas dasar data ketika peneliti berada dikancah penelitian<sup>20</sup>. Teknik ini peneliti gunakan untuk menggali lebih dalam mengenai proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ditinjau dari Standar Produk *Murabahah*.

#### 5. Sistematika Pembahasan

---

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian.*, h. 244

<sup>19</sup> Musfiqon, *Panduan Lengkap Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: PT Prestasi Pustakarya, 2012), h. 153

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 154

Peneliti telah menyusun bab tugas akhir dengan sistematis, adapun sistematika pembahasan dalam Tugas Akhir ini berisi sub bab dalam bab yaitu:

## BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang di dalamnya terdapat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

## BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini membahas mengenai teori-teori tentang proses pengajuanpenyaluran pembiayaan dana *murabahah*, seperti: pengertian *murabahah*, landasan *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, tujuan *murabahah*, jenis-jenis *murabahah*, standar wakalah, proses pengajuanpembiayaan *murabahah* dan pengertian Bank Syariah

## BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang sejarah berdirinya Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah, visi dan misi Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah, tugas dan tanggung jawab, produk-produk yang difasilitasi Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo, pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Rajasa, proses yang dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo Lampung Tengah analisis pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Rajasa. Dan analisis pembiayaan *Murabahah* di bank Syariah Rajasa.

#### BAB IV PENUTUP

Pada bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran yang merupakan bagian penutup pada Tugas Akhir ini.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pembiayaan *Murabahah*

##### 1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia NO: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *Murabahah*, menerangkan bahwa Akad bai' al-*murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba<sup>1</sup>. Dan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 mengatakan bahwa *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.<sup>2</sup> Pengertian *murabahah* juga disebutkan dalam Buku Standar Produk *Murabahah* yang menyebutkan bahwa *murabahah* adalah Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian di atas, maka di atas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* merupakan akad jual beli dimana Bank akan membeli barang kebutuhan nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan (margin).

---

<sup>1</sup> Fatwa DSN-MUI No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah*

<sup>2</sup> Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

<sup>3</sup> Buku Standar Produk *Murabahah*, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>

## 2. Landasan Pembiayaan Murabahah

### a. Surah An Nisa ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.s An-Nisa:29)*<sup>4</sup>

### b. Surah Al-Baqarah ayat 275

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

خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: *Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah*

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), h. 65

*penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.s al Baqarah: 275)*<sup>5</sup>

c. Al-Hadist

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “tiga perkara yang di dalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tanggu (*murabahah*), *muqaradah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual” (H.R Ibnu Majah).<sup>6</sup>

### 3. Rukun, Syarat, Ketentuan dan Skema Pembiayaan *Murabahah*

a. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Jual beli *Murabahah* dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari:<sup>7</sup>

- 1) Pihak yang berakad (Al-'aqidain)
  - a) Penjual (Bank)
  - b) Pembeli (Nasabah)
  - c) Pemasok (Supplier)
- 2) Obyek yang diakadkan (Mahallul 'Aqad)
  - a) Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
  - b) Harga barang
- 3) Tujuan Akad (Maudhu'ul Aqad)

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya.*, h. 36

<sup>6</sup> Mardani, *Ayat-ayat dan Hadits ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 194

<sup>7</sup> Buku Standar Produk *Murabahah*, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>

## 4) Akad (Sighat al-'Aqad)

- a) Serah (ijab)
- b) Terima (qabul)

## b. Ketentuan

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 menetapkan tentang ketentuan *murabahah* pada Bank Syariah yaitu sebagai berikut:<sup>8</sup>

- 1) Bank dan nasabah dalam melakukan akad harus terbebas dari riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan harus halal.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga barang yang telah disepakati spesifikasinya
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank, dan pembelian harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang, misalnya pembelian dengan cara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual sama dengan harga beli ditambah dengan keuntungan dengan memberitahu secara jujur harga pokok kepada nasabah dan biaya-biaya lainnya.
- 7) Nasabah membayar dengan harga yang disepakati dan jangka waktu yang telah disepakati antara Bank dan nasabah.
- 8) Untuk menghindari penyalahgunaan akad pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak

---

<sup>8</sup> Fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 Tentang *Murabahah*

ketiga , akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Adapun ketentuan *murabahah* kepada nasabah akan dijelaskan dibawah ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli barang atau aset yang dipesan nasabah secara sah kepada pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakati, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisakerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak uang muka, maka:
  - a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, nasabah tinggal membayar sisa harga.
  - b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat

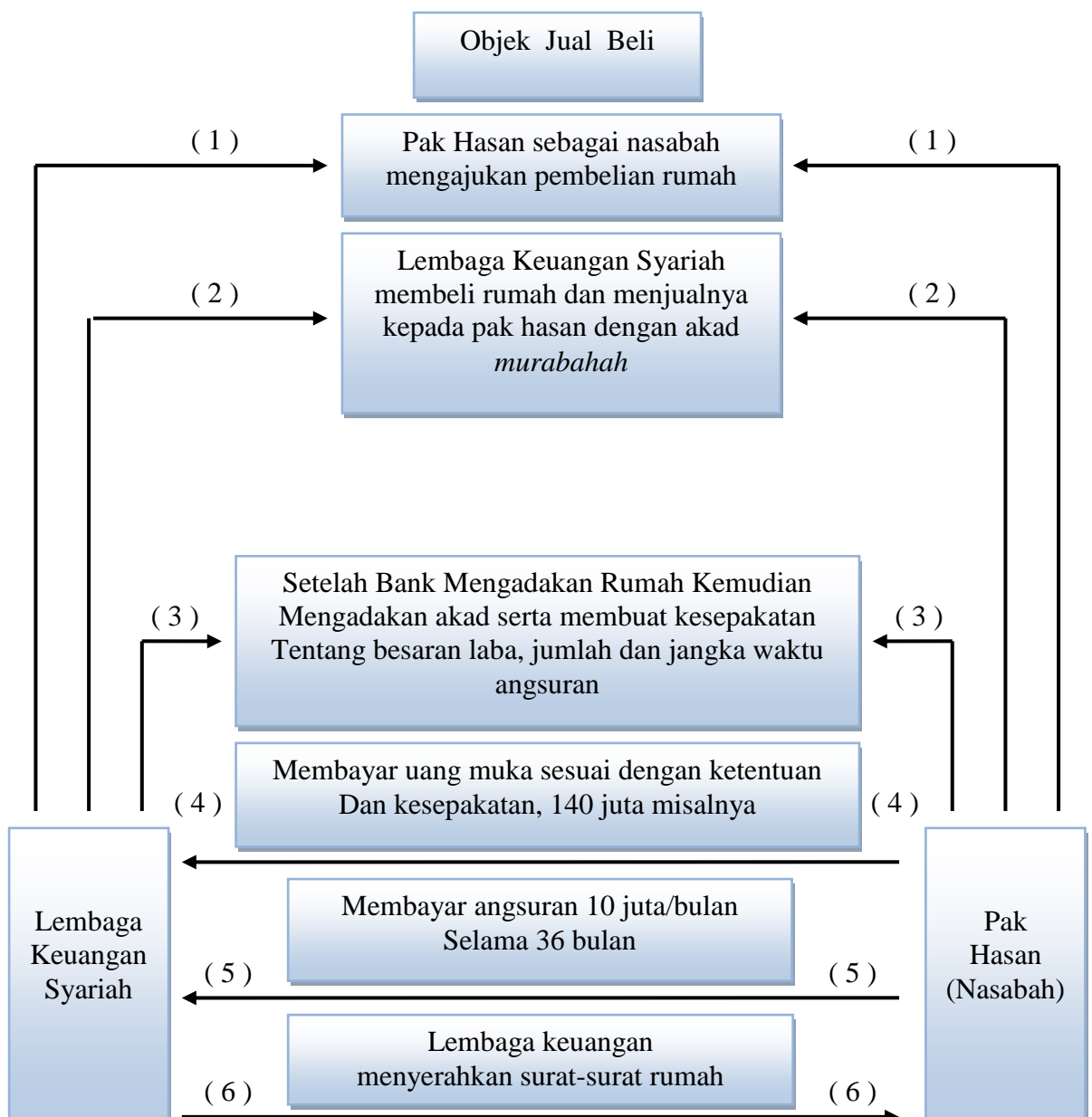
pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Skema pembiayaan *murabahah* dapat dilihat pada Gambar 2.1.

di bawah ini:

**Gambar 2.1**  
**Contoh Skema Pembiayaan *Murabahah***



Skema di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>9</sup>

- 1) Pak Hasan (nasabah) mengajukan pembelian sebuah rumah dengan mengajukan spesifikasi tertentu kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS).
- 2) LKS mewakilkan kepada pak Hasan untuk mencari dan membeli rumah sesuai dengan spesifikasi yang diajukan.
- 3) LKS membeli rumah dari *Supplier* seharga 450 juta, harga tersebut diketahui oleh pak Hasan, kemudian menjualnya kepada pak Hasan dengan harga 500 juta rupiah dengan akad *murabahah* angsuran.
- 4) Setelah pesanan rumah sudah dapat, nasabah dan LKS mengadakan akad *murabahah* dengan membuat kesepakatan mengenai besaran uang muka, besaran laba, jumlah angsuran yang harus dibayarkan serta jangka waktu angsuran.
- 5) Pak Hasan membayar uang muka sesuai dengan kesepakatan, yaitu 140 juta.
- 6) Pak Hasan membayar angsuran 10 juta setiap bulan selama 3 tahun atau 36 bulan.
- 7) Setelah angsuran selesai atau lunas, LKS memberikan sertifikat rumah kepada pak Hasan.

---

<sup>9</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2016), h. 82-83

## **B. *Murabahah* dengan Permintaan Pembeli**

### **1. Jual Beli *Murabahah* dengan Perjanjian yang Mengikat**

Adanya dua pihak yang membuat perjanjian mengikat diantarmereka, dimana pihak pertama mengajukan permohonan kepada pihak kedua untuk membelikan suatu barang, kemudian pihak pertama akan membeli barang tersebut dengan memberikan sejumlah keuntungan, baik secara persentase maupun dengan cara perhitungan yang lain. Perjanjian ini dibuat sebelum barang dibeli dan mengikat kedua belah pihak, sehingga ada konsekuensi hukum yang akan ditanggung bagi pihak yang melakukan wanprestasi<sup>10</sup>.

### **2. Jual beli *Murabahah* Tanpa dengan Perjanjian Yang Mengikat**

Maksud jual beli *murabahah* tanpa ada perjanjian antara penjual dan pembeli atau antara nasabah dengan pihak bank bila nasabah mengajukan permohonan pembelian barang. Pihak nasabah mencari barang untuk dibeli pihak bank. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat bahwa pihak nasabah harus membeli barang tersebut, setelah pihak bank membeli barang tersebut baru pihak nasabah dan pihak bank melakukan transaksi jual beli barang tersebut. Tentunya dalam transaksi ini kedua belah pihak menyepakati beberapa laba yang akan diberikan kepada pihak bank sebagai pihak penjual. Laba ini pada dasarnya sebagai

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, h. 74



kompensasi bagi pihak bank karena adanya penundaan pembayaran dari pihak nasabah atau pembeli<sup>11</sup>.

### C. Proses Pengajuan Pembiayaan *Murabahah*

Proses Pengajuan Pembiayaan *Murabahah* berdasarkan standar produk perbankan syariah, Standar Produk *Murabahah* ini sebagai salah satu upaya standarisasi produk perbankan syariah secara serial yang dilakukan oleh OJK bekerjasama dengan pelaku industri dan Dewan Syariah Nasional serta nara sumber lainnya<sup>12</sup>.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* dapat dilihat dari 4 tahapan yaitu tahap 1; pengajuan pembiayaan, tahap 2; verifikasi dokumen calon nasabah, tahap 3; persetujuan pengajuan pembiayaan dan tahap 4; pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan, berikut penjelasannya:

1. Tahap I: Pengajuan Pembiayaan
  - a. Calon Nasabah mengisi lengkap Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan atau mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan
  - b. Calon Nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh Bank
2. Tahap II: Verifikasi Dokumen Calon Nasabah
  - a. Pihak Bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri Nasabah
  - b. Pihak Bank akan melakukan analisa terhadap hal-hal sebagai berikut:
    - 1) Profil Usaha Nasabah atau Profil Nasabah.
    - 2) Profabilitas Usaha.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, h. 75

<sup>12</sup> Buku Standar Produk *Murabahah* , <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>

- 3) Analisa Arus Kas Usaha (dan/atau Arus Pendapatan Nasabah) dan Laporan Keuangan.
  - 4) Melakukan Analisa Yuridis.
- c. Pihak Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan Nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan.
  - d. Pihak Bank akan membuat Usulan Pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen Calon Nasabah.
3. Tahap III: Persetujuan Pengajuan Pembiayaan
- a. Pihak Bank akan memberi keputusan perihal layak/tidaknya calon Nasabah diberikan pembiayaan.
  - b. Apabila Calon Nasabah dinyatakan layak, pihak Bank memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah (Offering Letter).
  - c. Apabila Nasabah dinyatakan tidak layak, maka Pihak Bank akan segera mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada Nasabah.
4. Tahap IV: Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan
- a. Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke Bank untuk melakukan pengikatan.
  - b. Pihak Bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan.
  - c. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan Bank.

d. Setelah pengikatan dilakukan, Bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan.

e. Pengajuan Pembiayaan

Proses pengajuan pembiayaan mengacu kepada proses pengajuan umum pelaksanaan pembiayaan dan ketentuan lainnya yang ditetapkan oleh masing-masing Bank.

f. Perhitungan plafond pembiayaan

Nominal plafond pembiayaan dari Bank ditentukan sesuai besar plafond yang layak diberikan kepada Nasabah. Nominal plafond pembiayaan untuk Nasabah ditentukan dari uang muka yang diberikan oleh Nasabah sendiri sebagai jaminan Nasabah akan melanjutkan transaksi *Murabahah* dengan Bank.<sup>13</sup>

#### **D. Standar Wakalah dalam Murabahah**

Dalam Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* yang diterbitkan oleh Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I menyebutkan standar wakalah dalam pembiayaan *Murabahah* yaitu:<sup>14</sup>

1. Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek *Murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank.

---

<sup>13</sup> Buku Standar Produk *Murabahah*, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>

<sup>14</sup> Buku Standar Produk *Murabahah*, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>

2. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa Bank berkewajiban memeriksa Obyek *Murabahah* terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi Obyek *Murabahah* sesuai dengan yang telah disepakati.
3. Dalam pelaksanaan tugas Nasabah sebagai wakil Bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama Bank dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab Nasabah.
4. Wakalah dalam transaksi *Murabahah* dapat meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan obyek *Murabahah*, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga obyek *Murabahah* dengan dana yang berasal dari Nasabah dan/atau Bank.
5. Dalam hal para pihak ingin melaksanakan akad pembiayaan *Murabahah* sebelum Nasabah melaksanakan tugas waktahnya, maka akad *Murabahah* berlaku efektif setelah melakukan tugas wakalah (muallaq). Hal ini hanya bisa dilakukan ketika obyek *Murabahah* memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.
6. Nasabah yang bertindak sebagai wakalah pihak Bank tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk:
  - a. membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan (warranties) sehubungan dengan Pembelian atas nama Bank;

- b. melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan Barang atas nama Bank selain dari yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian atau akad; atau
  - c. meminta, menuntut, atau memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan Barang selain dari yang ditetapkan dalam Harga Beli yang ditentukan.
7. Sebagai wakil, Nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh Bank.
  8. Kepemilikan atas barang berpindah kepada Bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah sebagai wakil Bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.
  9. Nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal force majeure sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal dimana Bank menyerahkannya kepada Nasabah.
  10. Nasabah dengan menggunakan biaya Nasabah sendiri dapat menutup asuransi atas Obyek Pembiayaan secara memadai, dimana Bank menjadi penerima utama pembayaran asuransi, yang meliputi risiko seperti kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, atau menutup asuransi lainnya yang diperlukan untuk mengasuransikan pemindahan,

penyimpanan, dan pergudangan dari barang dengan nilai asuransi penuh, sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh Bank.

11. Nasabah tidak diperbolehkan mengadakan perubahan, pengesampingan, atau pembatalan terhadap pembelian, dan tidak ada ketentuan manapun yang dijadikan dasar bagi Nasabah untuk membatalkan pembelian tersebut tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Bank.
12. Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada Nasabah atau kepada penyedia.

## **E. Bank Syariah**

### **1. Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah Islam.<sup>15</sup>

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada Bab 1 pasal 1 dan ayat 7 disebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya

---

<sup>15</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 32-33

berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>16</sup>

Bank syariah merupakan bank yang dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah Islam. Pada penentuan imbalannya, baik imbalan yang diberikan maupun diterima, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan konsep imbalan sesuai dengan akad yang diperjanjikan.<sup>17</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan usahanya dengan prinsip syariah, mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-hadis, dan tidak mengenal yang namanya bunga atau riba.

## **2. Produk dan Jasa Perbankan Syariah**

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:<sup>18</sup>

### **a. Produk Penyaluran Dana (*financing*)**

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

---

<sup>16</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h.

<sup>17</sup> Ismail, *Perbankan Syariah.*, h. 34

<sup>18</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), h. 97

### 1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (ba'i)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut:

#### a) *Pembiayaan murabahah*

*Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan margin.

#### b) *Pembiayaan salam*

*Salam* adalah transaksi jual beli di mana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu barang diserahkan secara tangguh sedangkan pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Sekilas transaksi ini mirip jual beli ijon, namun dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga, dan waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti.

#### c) *Pembiayaan Istishna'*

Produk *istishna* menyerupai produk *salam*, namun dalam *istishna* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Skim *istishna* dalam bank syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.<sup>19</sup>

### 2) Pembiayaan dengan prinsip sewa (ijarah)

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi bedanya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, h. 97-99



transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksinya adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah *ijarah muntahhiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.<sup>20</sup>

### 3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

- a) Pembiayaan *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko kan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>21</sup>
- b) Pembiayaan *Mudharabah* adalah akad kerjasama antar dua pihak, di mana pihak pertama menyediakan seluruh modal dan pihak lain menjadi pengelola. Keuntungan dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. Apabila rugi maka akan ditanggung pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat dari kelalaian si pengelola. Apabila kerugian diakibatkan kelalaian pengelola, maka si pengelolah yang bertanggung jawab.<sup>22</sup>

### 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, h. h. 101

<sup>21</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001),

h. 90

<sup>22</sup> *Ibid.*, h. 95

keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad-akad ini. Besarnya pengganti biaya ini sekadar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul. Akad pelengkap ini adalah akad *tabarru'*.<sup>23</sup> Adapun macam-macam akad pelengkap pada bank syariah antara lain sebagai berikut:

- a) *Hiwalah* (Alih Utang Piutang)
- b) *Rahn* (Gadai)
- c) *Qardh*
- d) *Wakalah*
- e) *Kafalah*<sup>24</sup>

b. Produk Penghimpun dana (*funding*)

Penghimpunan dana di Bank Syariah dapat berbentuk giro, tabungan, dan deposito. Prinsip operasional syariah diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*.

- 1) *Wadi'ah* yaitu titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penitip menghendaki.<sup>25</sup>
- 2) *Mudharabah* yaitu akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.<sup>26</sup>

c. Produk Jasa (*Service*)

Selain menjalankan fungsinya sebagai *intermediaries* (penghubung) antara pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*) dengan pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*), bank syariah dapat

---

<sup>23</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 105

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 105-107

<sup>25</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah.*, h. 85

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 95

pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain berupa:

- 1) Sharf (*Jual Beli Valuta Asing*)  
Pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip sharf. Jual beli mata uang yang tidak sejenis ini, penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing ini.
- 2) Ijarah (*Sewa*)  
Jenis kegiatan ijarah antara lain penyewaan kotak simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*). Bank mendapat imbalan sewa dari jasa tersebut.<sup>27</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah meliputi produk penyaluran dana (*financing*), produk penghimpun dana (*funding*), dan produk jasa (*service*).

---

<sup>27</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 112

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Profil Bank Syariah Rajasa**

##### **1. Sejarah Bank Syariah Rajasa**

Bank syariah rajasa merupakan lembaga keuangan syariah yang memberikan produk pembiayaan, investasi dan juga tabungan wadiah kepada masyarakat sebagai nasabah.<sup>1</sup>

Bank Syariah Rajasa merupakan kantor kas dari BPRS Rajasa bandar jaya. Bank Syariah Rajasa didirikan 2 tahun setelah kantor pusat BPRS Rajasa Bandar Jaya didirikan, yaitu pada tanggal 28 juli 2010 sedangkan Kantor Pusat BPRS Rajasa didirikan pada tanggal 30 juli 2008. Awal berdiri Bank Syariah Rajasa yaitu berlokasi di Kaliwungu Lampung Tengah dan kemudian dua tahun setelahnya yaitu pada tahun 2015 Bank Syariah Rajasa dipindah lokasikan di jalan Jendral Soedirman Kalirejo Lampung Tengah dikarenakan semakin bertambahnya jumlah nasabah dan kurang luasnya kantor Bank Syariah Rajasa yang sebelumnya. kantor pusat BPRS Rajasa didirikan pada tahun 30 juli 2008 berdasarkan akta anggaran dasar Notaris Lukman Suheru, SH di Bandar Jaya No. 41 tanggal 29 Maret 2010. Dengan nomor legalitas AHU-32708.AH.01.01.

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Listya Primadana (Teller) di Bank Syariah Rajasa

Tahun 2010 dan Izin Prinsip 12/8/KEP.PBI/2010, tanggal 18 agustus 2010.<sup>2</sup>

## **2. Visi dan Misi Bank Syariah Rajasa**

### **a. Visi**

Terwujudnya Bank Syariah Rajasa Kalirejo Lampung Tengah yang profesional dan sehat sebagai mitra perekonomian umat menuju masyarakat madani.

### **b. Misi**

- 1) Mewujudkan organisasi dan SDI yang sehat, maju, dan profesional.
- 2) Melakukan sosialisasi dan edukasi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- 3) Mengembangkan kegiatan ekonomi umat pada sektor umkm dan sektor lainnya.
- 4) Menciptakan kemitraan bermuamalah yang amanah kehati-hatian dan profesional.
- 5) Menggalang dana ZIS yang menyeluruh dan transparan.
- 6) Berkontribusi terhadap PAD kabupaten lampung tengah.<sup>3</sup>

## **3. Struktur Organisasi**

Susunan organisasi di PT. BPR Syariah Rajasa Lampung Tengah sebagai Kantor Pusat dari Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo dapat dilihat pada tabel di bawah ini.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> <http://www.bprsyariahrajasa.co.id/> di akses pada 27 juni 2019 , pukul 20.15

<sup>3</sup> <http://www.bprsyariahrajasa.co.id/> di akses pada 27 juni 2019 , pukul 21.00

<sup>4</sup> Dokumen Data SK Direksi Struktur Organisasi Dan Karyawan Tahun 2019 BPRS Rajasa Bandar Jaya Lampung Tengah

**Tabel 4.1.**  
**Struktur Organisasi PT. BPRS Rajasa Bandar Jaya**  
**Lampung Tengah**

Bupati/RUPS	Hi. Loekman Djoyosoemarto, S.SOS
dewan Komisaris	Abdul Awali Zubair, S.E. Agus Hamid, S. SOS
Dewan Pengawas Syariah	Drs. Hi. Muhyiddin Samijo, S.IP.
Dewan Direksi	Sofian, SE Herwanto, SH
Kepala Bagian Pembiayaan	Yeniati
Kepala Bagian Operasional	Kiki Gantini
Kepala Kantor Kas	Tri Wijayatmo
Audit Internal	Abdul Gani
Kolektor	Taufan
Marketing/AO	Firmansyah M. Isnaini Ahmad Khusaeri Wahyu Purnomo Silvia Kiswanto Darma Bayu L Nursalim
Admin Pembiayaan	Rini Septiani Indra
Legal Officer	Aan Febriyanto
Teller	Nita Fitri N.
Umum dan Personalia	Metria Sella Novalita
CS	Reni Safitri
Accounting	Aisyah Nur Citra D.
IT	Aan Febriyanto
Teller-CS Kantor Kas	Listya Primadana
Office Boy	Madrowi
Security	Firdaus

#### 4. *Job Description*

##### a. Kepala Bagian Pembiayaan

Sebagai lapis kedua dari level manajemen, bertanggung jawab atas pengelolaan dan pelaksanaan kegiatan pemasaran dan pembiayaan kepada nasabah, sejak proses solisitasi nasabah, proses permohonan,

analisis, pengikatan, pencairan sampai dengan pembinaan dan pengawasan serta pelunasannya. Termasuk dalam fungsi ini adalah fungsi tata laksana administrasi dan pelaporan pinjaman atau fasilitas lain yang diberikan oleh perusahaan.

Tugas-tugasnya:

- 1) Melakukan supervisi, koordinasi dan arahan dalam menghimpun dan mengelola dana masyarakat.
- 2) Mempersiapkan rencana program kerja dan anggaran yang menyangkut seluruh kegiatan unit-unit kerja yang berada/di bawah supervisinya.

b. *Account Officer*

Melakukan kegiatan pembiayaan *korporatsolisitasi debitur*, proses evaluasi dan persetujuan pembiayaan, monitoring kuantitas dan kualitas portofolio, guna memastikan tercapainya target pembiayaan maupun kualitas portofolio yang telah ditetapkan, sesuai dengan target market yang selaras dengan rencana dan strategi perusahaan.

1) Tugas-tugasnya:

- a) Melakukan identifikasi customer yang telah sesuai dengan target guna menjamin tercapainya target pembiayaan yang telah ditetapkan oleh perusahaan
- b) Melakukan proses *inisiasi, solisitas*, pengumpulan data, analisa atas pengajuan permohonan pembiayaan untuk menjamin

kelancaran proses pengajuan proposal pembiayaan kepada pembiayaan

2) Tanggung jawab:

- a) Bertanggung jawab kepada kepala pembiayaan dan dana
- b) Bertanggung jawab terhadap kebenaran data-data nasabah, analisa kelayakan nasabah, serta melakukan pengawasan untuk menjaga kelancaran angsuran nasabah selalu tepat waktu.

c. Kolektor

Tanggung jawab kolektor antara lain sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab langsung kepada kepala bagian pembiayaan atas penyelesaian pembiayaan bermasalah.
- 2) Bertanggung jawab terhadap kerugian bank yang ditimbulkan karena kelalaian atau kesengajaan yang terjadi pada lingkup bagiannya.

Tugas Kolektor yaitu membantu pelaksanaan kegiatan penyelesaian pembiayaan, meliputi upaya penyehatan terhadap pembiayaan bermasalah, penagihan atau pelunasan secara baik dan tertib, sekaligus menjaga tingkat kemacetan pembiayaan yang diberikan perusahaan pada tahapan wajar dan tetap mengupayakan dalam kondisi sehat.

Wewenang kolektor antara lain sebagai berikut:

- 1) Menjemput angsuran nasabah pembiayaan dan menyetorkannya kepada Teller, dan memastikan seluruh setoran tidak ada yang



tertinggal dan tidak terjadi selisih antara catatan dengan uang yang diserahkan.

- 2) Memberikan saran, usul, pendapat, atau opini kepada manajemen bersama dengan bagian pembiayaan dan legal untuk kepentingan perbaikan, penyempurnaan, dan pengembangan yang berkaitan dengan kegiatan penyelesaian pembiayaan bermasalah atau macet.
- 3) Mempersiapkan usulan program dan strategi operasional terkait pengembangan kegiatan pengamanan dalam penyaluran pembiayaan.<sup>5</sup>

## **B. Produk-Produk Bank Syariah Rajasa**

### **1. Titipan/Simpanan**

- a. Wadiah Rajasa, merupakan tabungan umum Bank Syariah Rajasa yang dapat diambil setiap saat.
- b. Tabungan Mudharabah Rajasa, tabungan mudharabah berupa mudharabah siswa rajasa, tabungan mudharabah haji rajasa dan tabungan mudharabah qurban rajasa.

### **2. Bagi Hasil**

- a. Al-Musyarakah, yaitu kerja sama yang dilakukan nasabah dan bank dalam suatu kegiatan proyek/usaha. Masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan menyertakan investasi/modal dalam jumlah tertentu guna memberikan kontribusi pada proyek/usaha tersebut. Bagi hasil proyek/usaha tersebut diberikan secara proposional sesuai penyertaan

---

<sup>5</sup>Arsip BPRS Rajasa Lampung Tengah.

modal sesuai kesepakatan. Contoh: penyediaan modal kerja proyek konstruksi

- b. Al-Mudharabah, yaitu pembiayaan dengan penyediaan investasi/modal kerja untuk nasabah kelola dalam usaha yang disepakati bersama. Dalam pembiayaan ini nasabah dan bank sepakat berbagi hasil atas pendapatan tersebut, yang diberikan setiap bulan dengan perbandingan tertentu. Contoh: pembiayaan modal kerja untuk warung

### **3. Jual-Beli**

- a. Al-Murabahah, yaitu fasilitas penyediaan investasi dengan sistem jual beli. Bank akan memberikan barang-barang halal yang nasabah butuhkan kemudian menjualnya untuk diangsur sesuai dengan kemampuan nasabah. Contoh: pembelian kendaraan bermotor
- b. Al-Ijarah, yaitu sewa-menyewa atas barang tertentu antara bank dan nasabah, untuk jangka waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati. Diakhir masa sewa, barang dapat anda miliki tergantung pada kesepakatan awal. Contoh: sewa kios dipasar<sup>6</sup>

### **C. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Rajasa**

Jual beli Murabahah dalam Bank Syariah Rajasa Merupakan Akad Murabahah bil Wakalah dimana Bank memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek

---

<sup>6</sup> Brosur Bank Syariah Rajasa

Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui Bank.<sup>7</sup>

Transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Ketika terdapat pembiayaan Murabahah maka Pihak Bank Syariah Rajasa akan memberikan pembiayaan berupa Uang kepada nasabah Murabahah untuk membeli barang sesuai kebutuhan dan keinginan nasabah tersebut, ditambah dengan margin keuntungan dan diangsur sesuai kesepakatan antara pihak nasabah dan pihak Bank.<sup>8</sup>

Berikut jenis pembiayaan murabahah berdasarkan tujuan nasabah :<sup>9</sup>

- c. Pembiayaan murabahah Produktif, yaitu pembiayaan yang di tujukan untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi  
Misalnya seperti pembelian mesin produksi.
- d. Pembiayaan murabahah Konsumtif, yaitu pembiayaan yang di gunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis di gunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Misalnya : Pembelian sepeda motor atau mobil

Persyaratan yang harus disiapkan calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan murabahah yaitu foto kopi KTP suami istri (jika

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Ibu Listya Primadana (Teller) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 15 Juli 2019

<sup>8</sup> Wawancara dengan Ibu Listya Primadana (Teller) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 15 Juli 2019

<sup>9</sup> Wawancara dengan Ibu Listya Primadana (Teller) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 15 Juli 2019

sudah menikah), foto kopi KK, Foto kopi surat nikah, SKU (Surat Keterangan Usaha), rekening listrik, Pajak Bumi Bangunan (PBB) jika jaminan berupa sertifikat rumah atau tanah.

#### **D. Proses Pengajuan Pembiayaan Murabahah**

##### **1. Tahap I**



Calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan murabahah maka menemui Bapak Ahmad Khusaeri selaku *Account Officer* (AO) di Bank Syariah Rajasa dan disitu beliau akan menjelaskan mengenai produk murabahah antara lain menjelaskan mengenai plafond pinjaman yang diajukan nasabah dapat disetujui apabila sesuai dengan jaminan dan jenis usaha calon nasabah, kemudian AO juga menjelaskan bahwa angsuran dari plafond pinjaman dapat diangsur sesuai dengan jangka waktu yang diminta, semakin lama jangka waktu angsuran maka semakin kecil jumlah angsuran tiap bulannya, jika jangka waktu yang dipilih lebih singkat maka akan lebih besar angsuran pembiayaannya tiap bulan. Selain itu AO juga menjelaskan mengenai persyaratan-persyaratan pembiayaan murabahah.<sup>10</sup>

Nasabah akan diminta oleh AO untuk mengisi formulir pembiayaan murabahah. Berikut contoh formulir permohonan pembiayaan di Bank Syariah

---

<sup>10</sup> Wawancara Bapak Ahmad Khusaeri (AO) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 6 Juli 2019

**Gambar 3.1**  
**Formulir Permohonan Pembiayaan**

BANK SYARIAH RAJASA LAMPUNG TENGAH		PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Rajasa Lampung Tengah		iB	
					
					
<b>FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN</b>					
(Harap Diisi Lengkap untuk kelancaran proses)				Nomor :	
				Tanggal :	
PERMOHONAN PEMBIAYAAN					
Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp.		Pengajuan <input type="checkbox"/> Baru <input type="checkbox"/> Perubahan <input type="checkbox"/> Take Over			
Jangka waktu :		Sumber Pelunasan :			
Tujuan penggunaan (Dijelaskan) :					
DATA PRIBADI PEMOHON					
Nama :		Jenis Kelamin :		<input type="checkbox"/> Laki-laki <input type="checkbox"/> Perempuan	
Tempat/Tanggal Lahir :		Status :		<input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda/Duda	
Nomor KTP /Paspor :		Jumlah Tanggungan :			
Nomor NPWP :		Pendidikan Terakhir :			
Alamat Tinggal Sekarang :		Telepon :		Wilayah :	
Kode Pos :		Lama tinggal di alamat ini :			
Status Tempat Tinggal :		<input type="checkbox"/> Pribadi <input type="checkbox"/> Keluarga		<input type="checkbox"/> Dinas <input type="checkbox"/> Lainnya (Sebutkan)	
Untuk keperluan mendadak Hubungi (Yang tidak serumah)					
Nama :		Hubungan :			
Alamat :		Telepon :		Wilayah :	
Kode Pos :		Lama tinggal di alamat ini :			
Waktu terbaik untuk menghubungi anda :		<input type="checkbox"/> Di Rumah, Pukul :		<input type="checkbox"/> Di Kantor, Pukul :	
Alamat :		Telepon :		Wilayah :	
Kode Pos :		Lama tinggal di alamat ini :			
DATA PEKERJAAN			DATA SUAMI / ISTRI / PENJAMIN		
Nama Perusahaan :		Bidang Usaha :		Jabatan / Pangkat :	
Mulai bekerja Sejak :		Alamat :		Telepon :	
Wilayah :		Kode Pos :		Lama tinggal di alamat ini :	
(Khusus Wiraswasta) SIUP :		NPWP :		Tanggal/Tahun Didirikan :	
Tanggal/Tahun Didirikan :		Nama :		Tempat/Tanggal lahir :	
		(Jika bekerja) :		Nama Perusahaan :	
		Bidang Usaha :		Bidang Usaha :	
		Pangkat/Jabatan :		Pangkat/Jabatan :	
		Mulai bekerja Sejak :		Mulai bekerja Sejak :	
		Alamat Kantor :		Telepon :	
		Wilayah :		Kode Pos :	
DATA PENGHASILAN DAN KEBUTUHAN KELUARGA					
Penghasilan Suami		Rp.	Biaya Rumah Tangga		Rp.
Penghasilan Istri		Rp.	Biaya Sekolah		Rp.
Penghasilan Lainnya		Rp.	Pengeluaran Pribadi		Rp.
		Rp.	Pembiayaan Hutang		Rp.
		Rp.	Pengeluaran Lainnya		Rp.
JUMLAH		Rp.	JUMLAH		Rp.
DATA USAHA					
DATA PENJUALAN			DATA PENGELUARAN / BIAYA		
Omset Perhari			Pembelian Barang Dagangan		
Omset Perbulan			Biaya-biaya Operasional Usaha		
Penjualan Tunai ..... %			Lain-lain		
Penjualan Kredit ..... %			JUMLAH PENGELUARAN		
Jumlah pengeluaran perbulan					
Keuntungan usaha yang diperoleh rata-rata sebulan ..... %					
POSISI KEUANGAN (NERACA DAN RUGI / LABA) per-tanggal :					
HARTA			HUTANG DAN MODAL		
Kas			Hutang		
Simpanan di Bank			Hutang Bank		
Tagihan			Hutang Dagang / Hutang Barang		
Persediaan / Barang Dagangan			Pembiayaan dari keluarga		
Inventaris (Peralatan / Kendaraan)			Modal		
Rumah			Rugi / Laba		
.....					
JUMLAH			JUMLAH		

Kemudian nasabah menyerahkan persyaratan-persyaratan untuk mengajukan pembiayaan murabahah<sup>11</sup>. Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi calon nasabah dalam pembiayaan murabahah di Bank Syariah Rajasa, antara lain:<sup>12</sup>

- a. Foto kopi E-KTP suami istri (jika sudah menikah)
- b. Foto kopi KK
- c. Foto kopi surat nikah (jika sudah menikah)
- d. Foto kopi jaminan, misal BPKB atau sertifikat rumah atau tanah
- e. SKU/Surat Keterangan Usaha dari kepala kampung
- f. Rekening listrik
- g. Jika jaminan berupa sertifikat rumah maka wajib melampirkan PBB
- h. Jika jaminan atas nama orang lain maka wajib melampirkan KTP pemilik jaminan dan melampirkan surat nikah jika si pemilik jaminan sudah menikah.

## 2. Tahap II

Setelah calon nasabah mengajukan pembiayaan murabahah dengan mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan-persyaratan pembiayaannya kepada Account Officer Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo maka Bank syariah Rajasa akan mengirimkan berkas pengajuan pembiayaan murabahah tersebut melalui via *E-mail* ke kantor pusat yaitu BPRS Rajasa Bandar Jaya Lampung Tengah untuk dilakukan pemeriksaan

---

2019 <sup>11</sup> Wawancara Bapak Ahmad Khusaeri (AO) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 6 Juli

2019 <sup>12</sup> Wawancara Bapak Ahmad Khusaeri (AO) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 6 Juli

berkas pengajuan pembiayaan murabahah calon nasabah, dikantor pusat akan memeriksa apakah nasabah memiliki riwayat pinjaman dengan bank lain melalui *BI Checking* oleh Bapak Abdul Gani selaku *Audit Internal*.<sup>13</sup> *BI Checking* digunakan untuk mengecek riwayat hutang calon nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah, untuk dilihat mengenai riwayat hutangnya tersebut termasuk golongan kredit macet atau lancar. Jika riwayat hutang calon nasabah termasuk kredit macet maka pembiayaan murabahah yang diajukan calon nasabah akan ditolak, apabila riwayat hutang calon nasabah termasuk kredit lancar maka akan diteruskan untuk melakukan pembiayaan murabahah.

Setelah pemeriksaan *BI Checking* terhadap calon nasabah, maka dilakukan pemeriksaan kembali oleh kantor pusat mengenai jenis usaha, penghasilan, maupun jaminan apakah layak mendapatkan plafond pembiayaan yang diajukan calon nasabah, jika dinyatakan layak maka kantor pusat akan mengkonfirmasi pada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo bahwa calon nasabah disetujui untuk melakukan pembiayaan murabahah<sup>14</sup>.

Jadi kesimpulannya yaitu, setelah nasabah menyerahkan formulir yang telah diisi serta menyerahkan persyaratan-persyaratan yang diminta oleh pihak bank, kemudian pihak bank akan memeriksa apakah calon nasabah memiliki riwayat pinjaman dengan bank lain dan bagaimana

---

<sup>13</sup> Wawancara Ibu Rini Septiani Indra (Admin Pembiayaan) BPRS Rajasa Bandar Jaya, pada tanggal 12 Juli 2019

<sup>14</sup> Wawancara Ibu Rini Septiani Indra (Admin Pembiayaan) BPRS Rajasa Bandar Jaya, pada tanggal 12 Juli 2019

kelancaran angsuran pembiayaannya dibank lain, jika calon nasabah memiliki riwayat kredit macet di bank lain maka permohonan pengajuan pembiayaan murabahah calon nasabah tersebut akan ditolak, dan jika tidak terdapat riwayat hutang di bank lain atau terdapat pembiayaan dengan bank lain tetapi riwayat kreditnya adalah lancar maka usulan calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan murabahah akan diteruskan.

Kurang lebih 1(satu) minggu setelah dilakukan pengecekan kembali mengenai profil nasabah, plafond pinjaman dan jaminan oleh kantor pusat dan kemudian disetujui lalu kantor pusat menkonfirmasinya kepada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas maka kemudian Pihak Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo yaitu Bapak Ahmad Khusaeri dan Bapak Nur Salim sebagai *Account Officer/Marketing*, akan melakukan survey untuk mengetahui kebenarannya secara langsung pada profil usaha calon nasabah untuk mengetahui pendapatan dari usaha calon nasabah apakah sekiranya mampu untuk membayar angsuran pembiayaan murabahah tersebut.<sup>15</sup>

Mengenai pengajuan pembiayaan murabahah calon nasabah, yang di analisa yaitu usaha dari calon nasabah, keuntungan/margin dari usahanya dalam sebulan, kemudian dianalisa dengan biaya pengeluaran calon nasabah tersebut selama satu bulan termasuk dengan angsuran pembiayaan murabahah yang diajukan calon nasabah tersebut. Selain itu untuk melihat karakter calon nasabah, Bank Syariah Rajasa juga bertanya

---

<sup>15</sup> Wawancara Bapak Ahmad Khusaeri (Marketing/AO) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 6 Juli 2019



dengan orang-orang sekitar/tetangga calon nasabah mengenai bagaimana karakter calon nasabah tersebut apakah sering didatangi *Debt Collector* atau tidak, atau menanyakan sulit atau tidaknya calon nasabah tersebut dalam membayar hutang.<sup>16</sup>

Kelayakan usaha calon nasabah yang dinilai tim survey dari yaitu sebagai berikut:<sup>17</sup>

a. Tujuan nasabah mengajukan pembiayaan

Tim survey akan menanyakan kepada nasabah apa tujuan calon nasabah tersebut mengajukan pembiayaan murabahah, misalnya calon nasabah mengajukan pembiayaan murabahah untuk mendirikan bangunan, maka pihak bank akan menanyakan tujuan pendirian bangunan tersebut apakah untuk usaha atau untuk hal lainnya.

b. Usaha pokok/sampingan

Tim survey akan menilai apa usaha pokok maupun usaha sampingan calon nasabah, untuk dinilai pantas atau tidaknya usaha calon nasabah tersebut untuk mengajukan pembiayaan murabahah, karena usaha pokok calon nasabah harus usaha yang yang memungkinkan penghasilannya untuk mampu mengangsur pembiayaan murabahah.

c. Rata-rata pendapatan perbulan

Pihak bank akan mensurvey mengenai pendapatan perbulan calon nasabah, yaitu untuk mengetahui mengenai penghasilan calon

---

<sup>16</sup> Wawancara Bapak Ahmad Khusaeri (Marketing/AO) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 6 Juli 2019

<sup>17</sup> Wawancara Bapak Ahmad Khusaeri (Marketing/AO) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 6 Juli 2019

nasabah dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya atau tidak, misalnya untuk biaya rumah tangga, biaya sekolah anak, biaya pribadi, maupun biaya angsuran pembiayaan murabahah untuk mengetahui apakah kondisi keuangan calon nasabah mampu untuk memenuhi kebutuhan tersebut, hal ini untuk menilai kemampuan mengangsur angsuran pembiayaan murabahah calon nasabah.

d. Perkembangan usaha yang dijalankan

Pihak bank akan menilai calon nasabah layak atau tidak untuk mengajukan pembiayaan murabahah dengan mengetahui perkembangan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah, karena jika usaha calon nasabah memiliki perkembangan yang baik maka hal tersebut dapat meyakinkan pihak Bank untuk memberikan pembiayaan murabahah.

e. Nilai jaminan

Penilaian mengenai jaminan dapat dilihat dari jumlah pinjamannya, untuk pinjaman berkisar 10-15 juta maka dapat menggunakan jaminan berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) atau BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor), jika jaminan merupakan SHM maka tim survey akan menilai jenis jaminannya jika berupa perumahan atau pekarangan maka perumahan atau pekarangan tersebut di cek kondisinya apakah bangunannya atau pekarangannya masih kokoh dan terawat untuk menilai harga jualnya.

Jaminan berupa BPKB mobil maka dilihat dari tahun pembelian, jika pembelian diatas tahun 2010 maka pembiayaanya bisa diatas 50 juta

rupiah karena pembiayaan murabahah hanya dapat 50% dari harga jual jaminan.

Jika pembiayaan dibawah 15 juta maka jaminan dapat berupa AJB (Akta Jual Beli) atau bisa juga dengan jaminan BPKB motor yang pajaknya masih hidup, karena jika jaminan BPKB motor tidak hidup maka tidak bisa mengajukan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Rajasa.

f. Sikap dan perilaku pemohon saat mengajukan permohonan

Pihak Bank akan menilai sikap dan perilaku calon nasabah pada saat mengajukan pembiayaan, karena sikap dan perilaku dari calon nasabah dapat menentukan disetujui atau tidaknya pembiayaan murabahah di Bank Syariah Rajasa.

### 3. Tahap III

Setelah seminggu dilakukannya survey kemudian pihak bank akan mengusulkan apakah calon nasabah diterima untuk mengajukan pembiayaan atau tidak dilihat dari analisa yang telah pihak bank baik dari Kantor Pusat BPRS Rajasa Bandar Jaya maupun Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo lakukan tersebut. Untuk diterima atau ditolaknya pengajuan pembiayaan Murabahah maka nasabah akan diinformasikan melalui telepon.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Listya Primadana (Teller) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 9 Juli 2019

#### 4. Tahap IV

Apabila calon nasabah dinyatakan layak untuk mengajukan pembiayaan Murabahah maka calon nasabah diminta untuk datang ke Bank Syariah rajasa melalui telepon untuk melakukan akad dan penyerahan uang untuk nasabah yang mendapatkan pembiayaan Murabahah. untuk pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan oleh notaris kemudian Setelah melakukan akad bank akan menyimpan dokumen jaminan nasabah dan akan dikembalikan setelah angsuran pembiayaan murabahah telah lunas.<sup>19</sup>

#### E. Analisis Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Rajasa

Berdasarkan hasil lapangan yang peneliti dapatkan, bahwa dalam proses pengajuan pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Rajasa dengan teori standar produk perbankan syariah murabahah yang dikeluarkan OJK pada tahun 2016, dalam proses pengajuan pembiayaan murabahah yaitu pada tahap I (tahap pengajuan pembiayaan) dijelaskan bahwa yang *pertama* calon nasabah mengisi lengkap formulir aplikasi permohonan pembiayaan atau mengajukan surat permohonan pembiayaan, kemudian yang *kedua* calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh Bank, dalam teori ini telah sesuai dengan praktik yang dilakukan di Bank Syariah Rajasa bahwa pada pengajuan pembiayaan murabahah tahap I yaitu, Calon nasabah akan diminta oleh Bapak Ahmad Khusaeri sebagai Account Officer (AO) di Bank Syariah Rajasa untuk mengisi formulir pembiayaan

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Listya Primadana (Teller) Bank Syariah Rajasa, pada tanggal 9 Juli 2019

murabahah, dan memberikan Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi calon nasabah dalam pembiayaan murabahah.

Dalam buku standar produk perbankan syariah yang dikeluarkan OJK tahun 2016 pada tahap II yaitu berisi bahwa pihak bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah, kemudian pihak bank akan melakukan analisa terhadap profil usaha nasabah dan profil nasabah, profabilitas usaha, analisa arus kas usaha (dan/atau arus pendapatan nasabah) dan laporan keuangan, kemudian pihak bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan, lalu pihak bank akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah, hal tersebut sesuai dengan praktik di Bank Syariah Rajasa yaitu Bank syariah Rajasa akan mengirimkan berkas pengajuan pembiayaan murabahah tersebut melalui via *E-mail* ke kantor pusat yaitu BPRS Rajasa Bandar Jaya Lampung Tengah untuk dilakukan pemeriksaan berkas pengajuan dan jaminan pembiayaan murabahah, dikantor pusat akan memeriksa apakah calon nasabah memiliki riwayat pinjaman dengan bank lain melalui *BI Checking* oleh Bapak Abdul Gani selaku *Audit Internal*, setelah dilakukan pemeriksaan oleh kantor pusat kemudian Pihak Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo yaitu Bapak Ahmad Khusaeri dan Bapak Nur Salim sebagai *Marketing/Account Officer* akan melakukan survey untuk mengetahui kebenarannya secara langsung pada profil usaha calon nasabah dalam mengetahui pendapatan dari usaha calon nasabah apakah sekiranya mampu untuk membayar angsuran pembiayaan

murabahah yang diajukan calon nasabah tersebut hal ini bertujuan untuk membuat usulan diterima atau ditolaknya pengajuan pembiayaan murabahah yang diajukan oleh nasabah.

pada tahap ke III terdapat kesenjangan antara teori dan praktik, yaitu pada tahap ke 3 (tiga) dalam persetujuan pembiayaan murabahah, dijelaskan dalam teori standar produk perbankan syariah murabahah yang dikeluarkan OJK pada tahun 2016 bahwasanya apabila calon nasabah dinyatakan layak, pihak bank memberikan surat persetujuan prinsip (*Offering Letter*) dan apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka pihak bank akan segera mengkonfirmasi dan memberikan surat penolakan pembiayaan kepada nasabah, akan tetapi dalam praktik yang terdapat pada Bank Syariah Rajasa hanya mengkonfirmasi nasabah melalui telepon mengenai diterima atau ditolaknya pembiayaan murabahah yang nasabah ajukan.

Tahap IV mengenai pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan dalam buku standar produk murabahah diterangkan bahwa Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke Bank untuk melakukan pengikatan kemudian Pihak Bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan lalu Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan Bank setelah itu Bank akan menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan. Pada tahap IV ini telah dipraktikkan pada Bank Syariah Rajasa yaitu apabila calon nasabah dinyatakan layak untuk mengajukan pembiayaan Murabahah maka calon nasabah diminta untuk

datang ke Bank Syariah rajasa untuk melakukan akad dan penyerahan uang untuk nasabah yang mendapatkan pembiayaan Murabahah. untuk pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan oleh notaris.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan peneliti maka dapat ditarik kesimpulan bahwa proses penyaluran pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo telah melalui IV tahap yaitu pada *tahap pertama*, Pengajuan Pembiayaan; *tahap kedua*, verifikasi dokumen calon nasabah; *tahap ketiga*, persetujuan pengajuan pembiayaan, *tahap keempat*, pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan. Pada tahap ke III mengenai persetujuan pengajuan pembiayaan terdapat kesenjangan antara teori dari Buku Standar Produk Murabahah yang dikeluarkan OJK tahun 2016 dan praktik yang dilakukan di Bank Syariah Rajasa. Dalam Buku Standar Produk Murabahah yang dikeluarkan OJK tahun 2016 dijelaskan bahwa untuk mengkonfirmasi persetujuan pembiayaan murabahah maka diberikan surat persetujuan prinsip/Offering Letter pada pembiayaan yang disetujui dan memberikan surat penolakan apabila pengajuan pembiayaan tidak disetujui Akan tetapi praktik yang dilakukan pada Bank Syariah Rajasa hanya mengkonfirmasi melalui telepon tanpa memberikan surat persetujuan prinsip atau surat penolakan.

#### **B. Saran**

Untuk memelihara perkembangan dan meningkatkan kemajuan Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo secara berkesinambungan maka saran pengembangan bank diarahkan kepada beberapa hal :



1. Kepada pihak Bank sebaiknya memberikan surat persetujuan prinsip/*Offering Letter* kepada nasabah yang diterima untuk memperoleh pembiayaan murabahah, tidak hanya mengkonfirmasi melalui telepon.
2. Kepada pihak Bank sebaiknya memberikan surat penolakan pembiayaan kepada nasabah apabila nasabah dinyatakan tidak layak atau ditolak untuk mendapatkan pembiayaan murabahah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Anggito, Albi dan Johan Setiawan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Suka Bumi: CV Jejak, 2018.
- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Buku Standar Produk *Murabahah*. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV. Diponegoro, 2005.
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian dan Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Fatwa DSN-MUI No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah*
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Mardani. *Ayat-ayat dan Hadits ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Muhammad. *Sistem & Proses pengajuan Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2008.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Musfiqon. *Panduan Lengkap Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: PT Prestasi Pustakarya, 2012.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2016.
- Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

Saebani, Beni Ahmad. *Metodologi Penelitian*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2008.

Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif. dan R&D*. Bandung: Alfabeta CV, 2016.

# **LAMPIRAN-LAMPIRAN**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;  
Website: [www.metrouniv.ac.id](http://www.metrouniv.ac.id); email: [iaimetro@metrouniv.ac.id](mailto:iaimetro@metrouniv.ac.id)

Nomor : B-1362/In.28.3/PP.00.9/05/2019  
Lampiran :-  
Perihal : **Pembimbing Tugas Akhir**

27 Mei 2019

Kepada Yth:  
Selvia Nuriasari, M.E.I  
di - Metro

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Dina Ani Fatima  
NPM : 1602080005  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : D3-Perbankan Syariah (D3-PBS)  
Judul : Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Rajasa Lampung Tengah Kantor Kas Kalirejo

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
  - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
  - b. Pembimbing II, mengoreksi prop'osal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
  - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
  - b. Isi ± 3/6 bagian.
  - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*



Dekan Bidang Akd &  
Kembangaan

MOHAMMAD SALEH



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
 Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website [www.Syariah.metrouniv.ac.id](http://www.Syariah.metrouniv.ac.id)  
 e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama : Dina Ani Fatima  
 NPM : 1602080005

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS  
 Semester/TA : VI/2019/2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	28-6-2019	✓	pelebaran judul & prosedur & proses p.mudaba. d.---	
	1-7-2019	✓	pelebaran tt. hst pelebaran → analisis lebi2 & manfaat & wawancara & dokumentasi filipina	
	3-7-2019	✓	Tahap 1-3 → Dikon Li pofk Tahap 1-3 → di laporan di manlaban & hasil laporan	

Dosen Pembimbing

**Selvia Nurjasari, M.E.I**  
 NIP. 198108282009122003

Mahasiswa/ysb,

**Dina Ani Fatima**  
 NPM. 1602080005



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website [www.Syariah.metrouniv.ac.id](http://www.Syariah.metrouniv.ac.id)  
 e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama : Dina Ani Fatima  
 NPM : 1602080005

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS  
 Semester/TA : VI/2019/2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
		C?	-> q-ti puzhanlai	
		Chun	-> tuz-? sy sluto. tt dy. <-> sy sye lym <-> srg: ti datgi. DC	
		?	-> usahy.. -> pudingtu. <-> qa anli? <-> jlo <-> me lym <-> hla	
		coll.	-> juaian. <-> luyale or mot. <-> srgant	
		C?	BC	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa / sb,

**Selvia Nuriasari, M.E.I**  
 NIP. 198108282009122003

  
**Dina Ani Fatima**  
 NPM. 1602080005



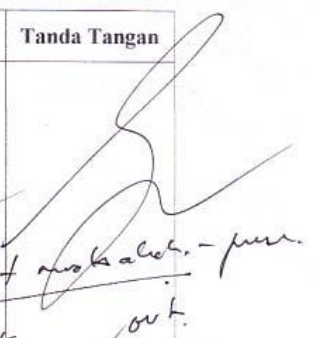
**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website [www.Syariah.metrouniv.ac.id](http://www.Syariah.metrouniv.ac.id)  
 e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama : Dina Ani Fatima  
 NPM : 1602080005

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS  
 Semester/TA : VI/2019/2020

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 27/2019 /6		<p>ACE TA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Motto buat</li> <li>↳ Abstraksi</li> <li>↳ kata pengantar</li> <li>↳ cover</li> <li>↳ perambuan</li> <li>↳ CV</li> <li>↳ laporan</li> <li>↳ saat pengisian</li> <li>↳ pedoman</li> </ul>	<p>                       sangat masalah - p...                      ort.                      alout                      dan...                      ort                      ke...                      ada...                      pan... + b...                      2...                      b...                      b...                      ort                      b...                      port 2                      b... + 1/2...                 </p>

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ysb,

**Selvia Nuriasari, M.E.I**  
 NIP. 198108282009122003

**Dina Ani Fatima**  
 NPM. 1602080005





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website [www.Syariah.metrouniv.ac.id](http://www.Syariah.metrouniv.ac.id)  
 e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : Dina Ani Fatima  
 NPM : 1602080005

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS  
 Semester/TA : VI/2019/2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 27/10/19		<p>ACE TA</p> <p>ayat quds al-oh - pun</p> <p>↳ Motto bat - out.</p> <p>↳ Abstrak - al-mat dan - dan</p> <p>↳ kata pyath -</p> <p>↳ cover -</p> <p>↳ permasalahan - ort kade adeta</p> <p>↳ CV - pami. + bali</p> <p>↳ laporan - 2 soalad</p> <p>↳ saat penyelesaian ta - bali</p> <p>↳ pedoman - bali</p>	

Dosen Pembimbing

Selvia Nuriasari, M.E.I  
 NIP. 198108282009122003

Mahasiswa Ysb,

Dina Ani Fatima  
 NPM. 1602080005

Tahap I

1. formulir permohonan atau surat permohonan pembiayaan
2. menyerahkan dokumen 2 persyaratan pengajuan pembiayaan.
  - ↳ tanya ke bank syarif lya.

Clear

Teori

Sedulir → proses persajian p. murabah  
 deposit di Bank syarif yaqin kaleng.

20 duduk dengan tetap tetapi diantar kata yang wawancara  
 di fokuskan untuk ke : proses pengajuan p. murabah

Tahap II

1. verifikasi data diri nasabah.
  - ↳ tanya ke bank.
  - ↳ kamu kira tau SPK di bank 43 tugas wawancara verifikasi.
2. analisa tt :
  - ↳ profil usaha nasabah.
  - ↳ profitabilitas usaha.
  - ↳ analisa arus kas usaha.
  - ↳ analisa Laporan keuangan
  - ↳ analisa gunduk.
3. Penilaian Jaminan dan macam-jaminan untuk penbiayaan.
4. Usulan ~~maksud~~ kelayakan atau tdk pembiayaan murabah untuk di review

Tahap III

M. G. H.

Teori :  
 1) Telus DSU Murabahah  
 2) RBI tt. murabahah  
 3) POJK tt. murabahah  
 4) buku OJK. sop. dr OJK. tt. murabahah

Agak yakin  
 Az J. Murabahah

BROSUR

## Deposito Rajasa

- Merupakan penempatan dana berjangka dengan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan.
- Investasi disalurkan untuk usaha produktif yang halal.
- Mendapatkan bagi hasil yang sangat menarik.
- Dapat diperpanjang secara otomatis pada saat jatuh tempo.
- Untuk Nominal tertentu mendapatkan hadiah langsung.

## Pembiayaan Al-Murabahah

Fasilitas penyediaan investasi dengan sistem jual beli. Bank akan memberikan barang-barang halal yang Anda butuhkan kemudian menjualnya untuk diangsur sesuai dengan kemampuan anda.

Contoh : Pembelian kendaraan bermotor.

### Al-Mudharabah

Pembayaan dengan penyediaan investasi/modal kerja untuk Anda kelola dalam usaha yang disepakati bersama. Dalam pembiayaan ini anda dan Bank sepakat berbagi hasil atas pendapatan tersebut, yang diberikan setiap bulan dengan perbandingan tertentu.

Contoh : Pembiayaan modal kerja untuk warung.

### Al-Ijarah

Sewa-menyewa atas barang tertentu antara Bank dan anda, untuk jangka waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati. Di akhir masa sewa, barang dapat anda miliki tergantung pada kesepakatan diawal.

Contoh : Sewa kios di pasar.

### Al-Musyarakah

Kerjasama yang dilakukan antara Anda dan Bank dalam suatu kegiatan proyek/usaha. Masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan menyertakan investasi/modal dalam jumlah tertentu guna memberikan kontribusi pada proyek/usaha tersebut. Bagi hasil proyek/usaha diberikan secara proposional sesuai penyertaan modal atau sesuai kesepakatan.

Contoh : Penyediaan modal kerja proyek konstruksi.

## TABUNGAN DAN DEPOSITO RAJASA AMANAH DAN MENGUNTUNGAN

**"Sesungguhnya Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan Riba"**

**"Hai orang-orang yang beriman, tinggalkanlah sisa-sisa riba yang ada pada mu..."**  
(Qs. Al-Baqarah 275;278)



**RAJASA**  
Kabupaten Lampung Tengah

**Bersama RAJASA**  
**Menuju Lampung Tengah**  
**Madani**

• Tabungan • Deposito • Pembiayaan

JL. PROKLAMATOR RAYA No. 09  
BANDAR JAYA - LAMPUNG TENGAH  
TELP. (0725) 25888 - 26999

## Uraian Singkat

### Pengantar

Salam sejahtera, Puji dan Syukur kehadirat Allah SWT atas berkat Rahmat-Nya, Perusahaan Daerah (PD) Bank Perkreditan Rakyat Syariah Rajasa yang adalah milik Pemerintahan Kabupaten Lampung Tengah kini hadir untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat Lampung Tengah melalui produk dan jasa keuangan Syariah sebagai mitra usaha dalam membangun ekonomi umat untuk mendapatkan barokah dalam setiap langkah bermuamalah.

Kepercayaan anda merupakan amanah dan komitmen kami untuk memberikan yang terbaik buat anda.

Semoga Allah meridhoi ikhtiar Kita.....!

### Operasional

Bank Perkreditan Rakyat Syariah Rajasa merupakan lembaga perbankan yang merupakan lembaga perbankan yang menerapkan sistem operasional berdasarkan Prinsip Syariah Islam dengan menggunakan prinsip bagi hasil (mudharabah), bonus (wadi'ah), murabahah (jual beli) dan Ijarah (sewa) serta prinsip kehati-hatian (*prudential banking*)

### Pengurus dan Pengelola

Pemilik : Pemerintah Kabupaten Lampung Tengah

#### Dewan Pengawas

Ketua : Ir. Musawir Subing, M.M  
Anggota : Drs. Yuda Setiawan

#### Dewan Pengawas Syariah

Ketua : Drs. Hi. Muhyidin  
Anggota : Hi. M. Slamet Adnan, B.Sc

Direktur Utama : Sofian, S.E  
Direktur : Betty Royani, A.-Md

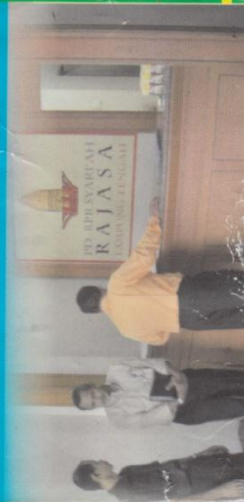
## Tabungan

### Tabungan Wadi'ah Rajasa

- Tabungan umum Bank Perkreditan Rakyat Syariah Rajasa yang dapat diambil setiap Saat.
- Setoran awal Rp. 50.000,- untuk setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
- Diberikan bonus menarik setiap bulannya.
- Untuk setoran nominal tertentu, penarikan / penyetoran dapat dijemput oleh petugas Bank.

### Tabungan Mudharabah Siswa Rajasa

- Membantu merencanakan biaya pendidikan siswa-siswi anda agar lancar hingga selesainya masa pendidikan.
- Dapat ditarik setiap 6 bulan sekali, atau setiap akhir semester.
- Diberikan bagi hasil yang sangat menguntungkan, disertai hadiah peralatan sekolah yang menarik.



### Tabungan Mudharabah Haji Rajasa

- Membantu menyiapkan rencana keuangan anda agar dapat menunaikan ibadah haji.
- Dapat diambil setelah anda cukup terkumpul untuk mendapatkan kepastian jatah tempat (seat) naik haji.
- Maksimal pengambilan 3 bulan sekali, atau apabila saldo anda telah melebihi Rp. 10.000.000,-
- Diberikan bagi hasil yang sangat menguntungkan.

### Tabungan Mudharabah Qurban Rajasa

- Membantu merencanakan anda untuk berqurban.
- Diambil setiap setahun sekali (saat anda akan berqurban), yaitu 1 bulan hingga 1 minggu sebelum Hari Raya Idul Adha.
- Diberikan bagi hasil yang sangat menguntungkan.

### Tabungan Arisan Rajasa

- Memudahkan pengendalian alokasi uang dalam kelompok arisan, dengan saldo mendapat minimal sebesar Rp. 1.000.000,-
- Dapat diambil sesuai dengan periode pengambilan arisan.
- Diberikan bagi hasil yang sangat menguntungkan.

PD Bank Perkreditan Rakyat Syariah Rajasa dikelola secara islami hanya untuk kegiatan ekonomi dasar (*Primary economic activities*) dan cara yang halal

- Aman, karena dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS)
- Penyetoran dan penarikan dapat dijemput oleh petugas Bank

**PERUBAHAN REDAKSI JUDUL / LOKASI PENELITIAN**

Nomor : Istimewa  
Lamp : -  
Prihal : Persetujuan Perubahan Redaksi Judul/Lokasi Penelitian

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
di -  
Tempat

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka saudara/saudari;

Nama : DINA ANI FATIMA  
NPM : 1602080005  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul : "PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH DI  
BANK SYARIAH RAJASA KANTOR KAS  
KALIREJO LAMPUNG TENGAH"

Telah kami setuju perubahan judul menjadi "PROSES PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH RAJASA KANTOR KAS KALIREJO LAMPUNG TENGAH". Perubahan ini disebabkan untuk mempermudah mendapatkan data.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Metro, Juli 2019  
Pembimbing Tugas Akhir,



**Selvia Nuriasari, M.E.I**  
NIP. 19810828 200912 2 003

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Dina Ani Fatima, lahir pada tanggal 18 November 1998 di Metro, dari pasangan Bapak Surajudin dan Ibu Tri Kurniawati. Peneliti merupakan anak ketiga dari enam bersaudara.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 2 Sukaraja Nuban, lulus pada tahun 2010, kemudian melanjutkan pada SMP Yos Sudarso Metro, lulus pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pada SMK Negeri 3 Metro, lulus pada tahun 2016. Selanjutnya peneliti melanjutkan pendidikan pada Program D3 Perbankan Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro dimulai pada Semester I Tahun Ajaran 2016/2017, yang kemudian pada Tahun 2017, STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.