

PROSEDUR PELAKSANAAN *MURABAHAH* DALAM USAHA KECIL DAN  
MENENGAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG SURABAYA

**RANGKUMAN TUGAS AKHIR**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian Program**

**Diploma III Stie Perbanas Surabaya**

**Jurusan D3 Manajemen**



**DI SUSUN OLEH :**

**SUHARDI**

**2010110502**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS**

**SURABAYA**

**2013**

**PROSEDUR PELAKSANAAN MURABAHAH DALAM USAHA KECIL  
DAN MENENGAH DI BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG SURABAYA**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Diploma III Jurusan Manajemen  
Program Studi Manajemen Keuangan dan Perbankan**



**OLEH :**

**SUHARDI**

**NIM : 2010110502**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2013**

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**Nama** : Suhardi  
**Tempat, Tanggal Lahir** : Sumbawa, 04 February 1990  
**Nim** : 2010110502  
**Jurusan** : D3 Manajemen  
**Program Pendidikan** : Diploma III  
**Program Studi** : Keuangan dan Perbankan  
**Judul** : Prosedur Pelaksanaan Murabahah Dalam Usaha  
Kecil dan Menengah di Bank Syariah Mandiri  
Cabang Surabaya

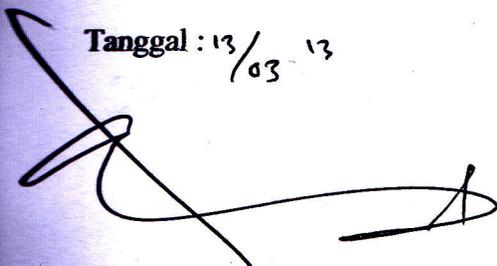
Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosem Pembimbing

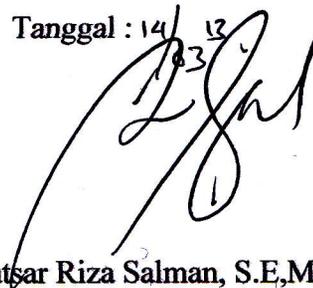
Ketua Program Diploma

Tanggal : 13/03/13

Tanggal : 14/03/13



Drs. Ec. Muhammad Farid.,MM.



Kautsar Riza Salman, S.E.,MSA,Ak,BKPS

## 1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi Nasional yang senantiasa bergerak cepat disertai dengan tantangan yang semakin luas, harus diikuti secara tanggap oleh perbankan Nasional dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya terhadap kemajuan perekonomian Indonesia. Dalam hal ini bank merupakan suatu lembaga keuangan yang sangat penting yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutukannya karena itu bank memiliki peranan yang sangat strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan Nasional dan dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas Nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat. Peranan perbankan Nasional perlu ditingkatkan sesuai dengan fungsinya dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian Nasional.

Di tengah badai krisis ekonomi yang cukup dahsyat, sekarang ini banyak bank konvensional membuka bank yang berdasarkan prinsip syariah. Dalam situasi sekarang ini dipandang prospek lebih cerah dan berdaya saing tinggi

dibandingkan dengan jenis bank konvensional. Fenomena ini diakibatkan oleh krisis moneter yang melanda Indonesia sehingga bank-bank yang menggunakan sistem bunga (bank konvensional) tidak mempunyai ketahanan yang besar. Tetapi bank yang menggunakan sistem bagi hasil tidak tergantung pada bunga tapi tergantung apakah nasabah itu untung atau rugi.

Sistem bank syariah berupa bagi hasil, bank tidak menyembunyikan keadaan perusahaannya karena nasabah akan selalu mengetahui dari bagi hasil yang diperoleh dari waktu ke waktu. Sementara itu undang-undang nomor 10 tahun 1998 memberi peluang bagi bank yang menggunakan prinsip syariah untuk menyelenggarakan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah perlu ditingkatkan untuk ikut dalam mensejahterakan masyarakat.

Sistem bagi hasil merupakan hal yang tergolong baru bagi masyarakat Indonesia. Karena masyarakat selama ini hanya mengenal sistem bunga, jadi didalam pola pikir masyarakat bahwa dalam suatu bank tidak dapat dipisahkan dengan bunga.

Padahal Di luar sistem bunga terdapat sistem bagi hasil dengan tuntutan syariah islam. Sebagai mana dijelaskan bahwa *AL-Qur'an* melarang suatu pembelian uang yang tertentu dengan mengabaikan tambahan atau kehilangan keuntungan bagi peminjam. Atau dengan kata lain, riba atau pengembalian uang tertentu.

Salah satu ayat *AL-Qur'an* mengenai masalah ini.

تَأْكُلُوا لَمْ آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا {130}  
لَعَلَّكُمْ اللَّهُ وَاتَّقُوا مُضَاعَفَةً أُضْعَافًا الرَّبِّ  
تُفْلِحُونَ

Artinya “hai orang-orang yang beriman , jaganlah kamu memakan yang *riba* berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keuntungan” (QS. Ali 'Imran : 130). Untuk mengatasi masalah ini maka islam menawarkan suatu konsep bagi hasil dalam dunia perbankan. Dalam sistem bagi hasil berubahnya nilai uang karena inflasi atau deflasi tidak harus dikompensasi dengan bunga, tetapi dengan sistem bagi hasil.

## 2.1 Gambaran Objek Pengamatan

### Hadir dengan Cita-Cita Membangun Negeri

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BANK SYARIAH MANDIRI) sejak awal pendiriannya.

Kehadiran BANK SYARIAH MANDIRI sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik Nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan Nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank

Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru Bank Syariah Mandiri.

### **VISI**

Menjadi Bank Syariah Terpercaya Pilihan Mitra Usaha.

### **MISI**

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan
- b. Mengutamakan penghimpunan dana konsumen dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM

- c. Merekrut dan mengembangkan pegawai profesional dalam lingkungan kerja yang sehat
- d. Mengembangkan nilai-nilai syariah universal
- e. Menyelenggarakan operasional bank sesuai standar perbankan yang sehat.

### **3.1 Hasil Penelitian**

Dalam pembiayaan *Murabahah* adanya keuntungan maka pihak penjual harus memberi tahu kepada pihak pembeli tentang harga barang yang diperoleh dan menyatakan jumlah keuntungan yang diperoleh dari pembiayaan tersebut. Contoh Pada suatu hari pak ardi datang ke Bank Syariah Mandiri Cab. Surabaya ingin Membeli sepeda motor Honda menggunakan pembiayaan *Murabahah*, Maka bank akan membeli motor tersebut dengan harga 12.000.000,- dengan biaya yang di keluarkan 500.000,- maka pihak Bank akan menjual Motor tersebut kepada nasabah 13.000.000,- dengan keuntungan 500.000,- jadi dapat kita artikan bahwa harga barang, biaya dan keuntungan yang diinginkan harus jelas.

**Dalam pembiayaan murabahah ada syarat tertentu yang harus dipenuhi**, hal ini sesuai dengan definisi *Murabahah* itu sendiri, jadi dapat saya simpulkan syarat yang harus dipenuhi dalam pembiayaan ini adalah :

A. Pihak yang berakad

- (1) Ridha/kerelaan dua belah pihak.
- (2) Punya kekuasaan untuk jual beli.

B. Barang/Obyek

- (1) Barang itu ada meskipun tidak ditempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
- (2) Barang itu milik sah penjual/seseorang.
- (3) Barang yang diperjual belikan harus berwujud.
- (4) Tidak termasuk yang diharamkan.
- (5) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
- (6) Apabila benda bergerak, maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan barang tidak bergerak bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian/akad diselesaikan
- (7) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga

pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya

- (8) Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka Akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;

C. Harga

- (1) Harga jual Bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- (2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian (QS. An Nisaa': 29).
- (3) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Ada Pula Rukun Jual Beli Murabahah

- a) Penjual (Ba'i)
- b) Pembeli (Musytaria)
- c) Obyek jual beli
- d) Harga (Tsaman)
- e) Ijab Qabul

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah berdasarkan pesanan dapat mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat

pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh ialah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Akad murabahah memperkenalkan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan. Harga yang disepakati dalam murabahah ialah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad murabahah, maka diskon itu merupakan hak pembeli.

Diskon yang terkait dengan pembelian barang antara lain, meliputi pertama diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang; dan diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang; komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.

Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad murabahah disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lainnya. Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah, jika akad murabahah disepakati. Jika akad murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta kembali tambahan dari pembeli. Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang murabahah sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap

kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.

**Menjelaskan ketentuan Umum dalam Pelaksanaan Murabahah yaitu sebagai berikut :**

1. Bank dan Nasabah harus melakukan akad terlebih dahulu, dalam akad tersebut dilarang ada unsur *Riba*.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Dewan Syariah Nasional.
3. Bank Membiayai seluruh atau sebagian harga barang pembelian barang yang telah disepakati pada saat akad.
4. Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank itu sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
5. Bank harus menyampaikan kepada nasabah tentang harga perolehan barang, tidak boleh ada yang ditutupin.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan margin (keuntungan). Bank harus menjelaskan secara jujur

harga barang dan biaya apa saja yang telah dikeluarkan.

7. Nasabah membayar barang tersebut yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati pada saat akad.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut. Pihak bank dan nasabah dapat melakukan perjanjian khusus. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang s  
Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah jika pembeli:
  - a. melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu, atau
  - b. melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

Bank Syariah Mandiri dalam memberikan pembiayaan murabahah yang merupakan jual beli, tentunya ada yang didapatkan oleh bank. Pendapatan oleh bank ini disebut *Margin*. Perlu dibedakan pendapatan dalam *murabahah*, *mudharabah* dan *musyarakah*. Perbedaan tersebut terletak pada peruntukannya, biasanya *mudharabah* dan *musyarakah* pembiayaan terhadap modal

kerja. Hasil dari pembiayaan ini disebut dengan bagi hasil atau nisbah. Sedangkan murabahah adalah prosesnya bank membelikan atas kebutuhan nasabah dalam bentuk barang. Barang ini nasabah menggunakan untuk mendukung nasabah dalam menjalankan usahanya.

**Dalam pembiayaan murabahah, terdapat manfaat seberikut ini :**

Bagi Bank:

- a. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli, dari penjual dengan harga jual kepada nasabah berupa Margin.
- b. Sumber pendanaan bagi bank baik dalam bentuk rupiah atau valuta asing
- c. Dapat meningkatkan pendapatan bank, apabila

pembiayaan berjalan dengan baik dan lancar.

- d. Bank akan banyak memiliki mitra dan turut ikut dalam memajukan perekonomian Indonesia

Bagi Nasabah:

1. Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik.
2. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
3. Dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi baik domestik maupun luar negeri.

**Contoh Perhitungan dan Angsuran Dalam Pembiayaan Murabahah untuk Usaha Menengah**

Bank Syariah Mandiri menjual 1 (satu) unit Toyota Kijang dengan akad murabahah kepada Bapak Achmad untuk kebutuhan investasi usaha dengan data sebagai berikut:

Harga perolehan	: Rp 180.000.000
Plafon	: Rp. 150.000.000
Margin	: <u>Rp 29.726.767</u> +
Harga Jual	: Rp 179.726.767
Urbun	: <u>Rp 30.000.000</u> -
Piutang Murabahah	: Rp 149.726.767
Periode murabahah	: 24 bulan
Angsruan per bulan	: Rp 7.488.615

Perolehan aktiva murabahah & penjualan kepada nasabah: 20 Desember 2004

Margin murabahah: Rp 29.726.767 (eq.18% )

Pembayaran angsuran: setiap tanggal 1 Januari 2005 sd 1 desember 2006

Urbun: sebesar Rp 30.000.000,00 dibayarkan oleh nasabah tanggal 1 Januari 2005

**Jurnal Ilustrasi, perhitungan pemberian *murabahah* dan skejul angsuran dapat dilihat :**

**Pada saat perolehan aktiva murabahah dari penjual**

Db. Persediaan aktiva murabahah	180.000.000
Kr. Kas/Rekening Pemasok/Kliring	180.000.000

**Jurnal Pada Saat Dropping**

Db : Kas	179.726.767	
Kr. Margin Murabahah yang ditangguhkan		29.726.767
Kr. Persedian Aktiva Murabahah		150.000.000

**Pada Saat Penerimaan Urbun Dari Mitra**

Db. Kas	30.000.000
Kr. Titipan Uang Muka Pembeli	30.000.000

**Pada saat Bank mengembalikan urbun kepada nasabah karena pembatalan pesanan (jika pesanan murabahah tidak jadi dilaksanakan) dengan bank mengenakan biaya administrasi, misal sebesar Rp 1.000.000 :**

Db. Titipan UMK	30.000.000
Kr. Pendapatan potongan murabahah	1.000.000
Kr. Kas/Rekening	29.000.000

**Pada Saat Nasabah Mengangsur Dan Menunggak Cicilan Piutang Murabahah,**

Misal transaksi terjadi jika pembayaran dilakukan **tepat waktu** \*)

Db. Kas/Rekening	6.250.000
Kr. Piutang murabahah	6.250.000
Db. Margin murabahah ditangguhkan	1.238.615
Kr. Pendapatan Margin Murabahah	1.238.615

\*) *Bank mengakui angsuran pokok dan keuntungan/ margin murabahah secara proporsional.*

Jika nasabah menunggak angsuran (pembayaran dilakukan tidak tepat waktu/ lewat dari tanggal jangka waktu),

Db. Piutang murabahah Jatuh Waktu	6.250.000
Kr. Piutang murabahah	6.250.000
Db. Margin murabahah ditangguhkan	1.238.615
Kr. Margin murabahah ditangguhkan Jatuh Waktu	1.238.615

**Adapun hambatan yang di alami oleh Bank Syariah Mandiri antara lain**

1. Apabila nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk penyelesaian ketika terjadi permasalahan. Itikad tidak baik yang ditunjukkan oleh nasabah adalah nasabah

memberikan data yang tidak benar, nasabah mengajukan pembiayaan untuk orang lain, nasabah wanprestasi, dan nasabah bersikap tidak kooperatif.

2. Besarnya Margin yang di bebaskan kepada Nasabah, sehingga nasabah merasa berat

dalam memanfaatkan Fasilitas Murabahah tersebut.

3. Sering terjadinya tunggakan dalam pembayaran ansuran oleh nasabah.
4. Persyaratan yang di berlakukan terlalu berat dirasakan oleh nasabah.

Solusi yang di ambil oleh pihak bank syariah Mandiri sesuai dengan hambatan di atas adalah

1. Bank Syariah mandiri dalam memberikan pembiayaan murabahah lebih teliti dan melakukan analisa yang baik baik sesuai dengan kemampuan dari nasabah tersebut dengan memperhatikan 5C apa bila nasabah tersebut tidak beretikat baik atau niatnya tidak baik maka pihak Bank Syariah Mandiri akan menolak Nasabah tersebut, karena apabila diberikan takutnya suatu saat akan mengalami macet sehingga dapat mengakibatkan Bank Syariah Mandiri rugi.
2. Untuk Margin yang diterapkan Bank Syariah Mandiri sebenarnya di berikan berdasarkan kemampuan dari mitra itu sendiri, disini antara pihak Bank dan Nasabah melakukan negoisasi tentang kesepakatan antara besar Margin yang di bebabkan kepada Nasabah. Setelah terjadi kesepakatan baru bisa menetapkan nominal margin yang akan di bayar oleh nasabah.
3. Untuk masalah terjadinya tunggakan dalam pembiayaan Murabahah memang besar kemungkinan bisa terjadi, oleh karena itu Bank

Syariah Mandiri melakukan suatu tindakan dengan cara menurunkan margin dengan berdasarkan sesuai dengan kemampuan nasabah tersebut serta Bank Syariah Mandiri Melakukan kebijakan perubahan Struktur Jangka Waktu pembayaran apabila memang nasabah tersebut mengalami suatu masalah wanprestasi dan biasanya pihak dari Bank Syariah Mandiri sering melakukan kontrol kepada mitra supaya usaha yang di jalankan mitra bisa berjalan dengan baik.

4. Untuk Masalah Pesyaratan yang di terapkan oleh Bank Syariah Mandiri sudah berdasarkan peraturan dari Dewan Pengawas Syariah, karena apabila Bank Syariah mandiri melakukan transaksi atau persyaratan yang tidak berdasarkan ketentuan pengawas dari Bank Syariah maka dari luar ketentuan

**Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional**

No	Bank Syariah	Bank Konvensional
1	Melakukan investasi -investasi yang halal menurut ajaran islam	Investasi Yang Halal Dan Haram
2	Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil, Jual Beli atau Sewa.	Memakai Prangkat Bunga
3	Porsi Bagi hasil bisa di negoisasi	Bunga Tetap
4	Hubungan dengan nasabah dalam bentuk Kemitraan	Hubungan Dengan Nasabah Dalam Bentuk Kreditur N Debitur
5	Pengimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa dewan pengawas syariah	Tidak Ada Dewam Seperti Bank Syariah

#### 4.1 Kesimpulan

Dari penelitian yang dilakukan dapat membuat kesimpulan, yaitu Dalam ketentuan Bank Syariah Mandiri. Hal-hal secara umum yang harus dipenuhi dalam hal pembiayaan murabahah adalah Pembiayaan Murabahah telah diatur dalam Fatwah Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

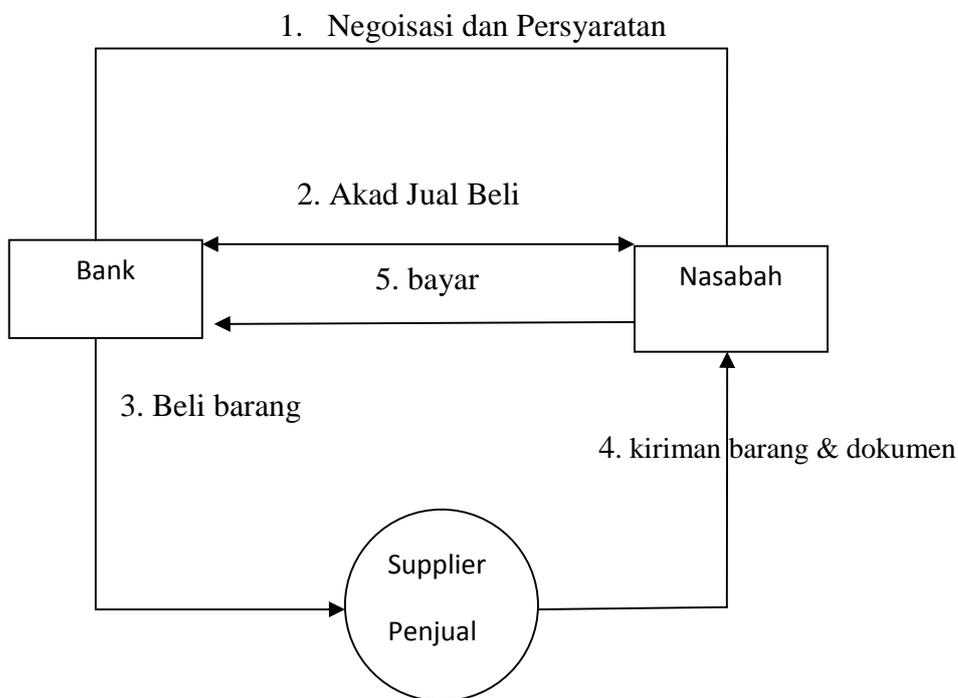
ecara prinsip jadi milik bank.

Pemenuhan terhadap kriteria ini menandakan bahwa nasabah yang bersangkutan merupakan orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan. Kriteria 5C tersebut antara lain :

1. *Character* adalah data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifatsifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga. *Character* ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya.
2. *Capacity* merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usahanya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan yang dihadapinya). *Capacity* ini merupakan ukuran dari kemampuan dalam membayar angsuran pembiayaan.
3. *Capital* adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan. Dari kondisi tersebut bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.
4. *Collateral* adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. *Collateral* ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.
5. *Condition*, pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan

kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan. Dalam pembiayaan murabahah bisa untuk pembiayaan konsumtif, investasi

### Adapun Prosedur Skema teknis Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri



Keterangan :

1. Pihak Bank Syariah Mandiri dan Nasabah melakukan negoisasi tentang persyaratan yang harus disepakati.
2. Setelah ada kesepakatan dan semua persyaratan telah terpenuhi antara bank dan nasabah melakukan akad jual beli.
3. Setelah nasabah melakukan akad maka bank akan membeli barang yang di inginkan oleh nasabah ke Supplier.
4. Setelah bank membeli barang maka supplier akan mengirim barang dan dokumen ke nasabah.
5. Setelah barang diterima oleh nasabah, maka selanjutnya nasabah akan membayar ke bank sesuai dengan harga barang yang ditetapkan oleh bank.

## 5.1 Saran

Setelah melakukan penelitian mengenai “Prosedur Pelaksanaan Murabahah dalam usaha kecil dan menengah di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya” dengan ini maka ada saran yang ingin disampaikan kepada Bank Syariah Mandiri yaitu

1. Untuk Masalah tentang tidak adanya itikat yang baik dari nasabah saran saya adalah Bank tidak usaha memberikan kepada nasabah tersebut jika sudah ada keliatan tanda-tanda tidak baik dari Nasabah tersebut dan Bank Syariah Mandiri harus memberikan kepada nasabah yang menegrti benar tentang ajaran islam, karena kalo nasabah yang mengerti

tentang ajaran islam maka dia akan takut apabila dia tidak melunasi utang yang dipinjamkanyardasarkan kemampuan mitra, supaya dalam angsuranya nanti tidak ada hambatan.

2. Untuk masalah Margin Bank Syariah Mnadiri harus berhati-hati dalam menetapkannya, apabila nasabah tidak sepakat dengan besar margin yang di berikan oleh Bank, maka Bank tidak usah memberikan kepada nasabah, dari pada suatu saat pembiayaan tersebut mengalami wanprestasi.
3. Untuk Masalah Angsuran saran untuk Bank Syariah Mandiri adalah setelah melakukan perubahan struktur pembayaran tapi

4. nasabah tetap saja tidak bisa membayar maka Bank harus menjual jaminan yang ada untuk melunasi kewajibannya nasabah tersebut, apabila ada sisa baru di berikan kepada nasabah hasil dari lelang jaminan tersebut.
5. Untuk malah Persyaratan menurut saya Bank Syariah Mandiri harus tetap berdasarkan Prinsip yang di ajarkan oleh syariat Islam. Apabila nasabah tersebut tidak sesuai dengan syarat yang ada maka nasabah tersebut berhak untuk di tolak.

## DAFTAR RUJUKAN

<http://ekonomisyariat.com/fikih-ekonomi-syariat/mengenal-konsep-mudharabah.html>

[Selasa 12 June 2012](#)

UU No.21 2008 pasal 3 *Tujuan Bank Syariah*, [www.depdagri.go.id](http://www.depdagri.go.id) Senin 13 June 2012

Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. "*Bank Syariah Dari Teori ke Praktika*" Jakarta. Gema Insani (97: 98)

Muhammad, dkk. 2002. "*Bank Syariah : Analisa Kekuatan, Peluang, Kelemahan dan Ancaman.*" Yogyakarta. Ekonisia hal 77: 87

Al-Qur-an, Ali,imron : 130, Al, Baqarah 275 dan An-nisa 58

UU No 10 tahun 1998 *peluang bagi bank yang menggunakan prinsip syariah.*

Muhammad Yusup. 2005. "*Manajemen Bank Syariah.*" Yogyakarta. Unit Penerbitan dan Percetakan (UPP) AMPYKPN.

Fatwah Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000

[www.Bank Syariah Mandiri.co.id](http://www.Bank Syariah Mandiri.co.id)

Fatwah dewan syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 Tertanggal 13 April 2000 (*himpunan Fatwa, edisi kedua, Hal 81-82*)

Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga terkait Bamui, Takaful dan Pasar Modal Syariah di Indonesia.* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada), 2004, hlm.17-

18.