

**SKRIPSI**  
**EVALUASI AKAD PEMBIAYAAN TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN**  
**MUDHARABAH PADA BANK BNI SYARIAH SIDRAP (KANTOR NOTARIS**  
**& PPAT)**



**OLEH**

**ASMA M. GUFRI**  
**NIM: 16.2300.016**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI**  
**PAREPARE**

**2022**

**EVALUASI AKAD PEMBIAYAAN TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN  
MUDHARABAH PADA BANK BNI SYARIAH SIDRAP (KANTOR NOTARIS  
& PPAT)**



**OLEH**

**ASMA M. GUFRI  
NIM: 16.2300.016**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)  
pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut  
Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PAREPARE**

**2022**

### PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Evaluasi Akad Pembiayaan Terhadap Produk Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris & PPAT)

Nama Mahasiswa : Asma M. Gufri

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.016

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No. B.1628/In.39.8/PP.00.9/03/2019

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama : Dr. Zainal Said, M.H.  
NIP : 19761118 2005011 002

Pembimbing Pendamping : An Ras Try Astuti, M.E.  
NIP : 19901223 201503 2 004

(.....)  
(.....)

Mengetahui:

Dekan,  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.  
NIP. 19710208 200112 2 002

## PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Evaluasi Akad Pembiayaan Terhadap Produk Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris & PPAT)

Nama Mahasiswa : Asma M. Gufri

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.016

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No. B.1628/In.39.8/PP.00.9/03/2019

Tanggal Kelulusan : 25 Agustus 2021

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Zainal Said, M.H. (Ketua) (.....)

An Ras Try Astuti, M.E. (Sekretaris) (.....)

Dr. Hji. Marhani, Lc., M.Ag. (Anggota) (.....)

Abdul Hamid, S.E., M.M. (Anggota) (.....)

Mengetahui:  
Dekan,  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



.....  
Muhammadun, M.Ag.  
19710208 200112 2 002

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt. berkat hidayah, taufik dan maunah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda dan Ayahanda tercinta dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari bapak Dr. Zainal Said, M.H dan ibu An Ras Try Astuti, M.E selaku Pembimbing I dan Pembimbing II, atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Selanjutnya, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Hannani, M.Ag sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare
2. Ibu Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag sebagai “Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdianya dalam menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak dan ibu dosen program studi Perbankan Syariah yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
4. Bapak dan Ibu Dosen yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengajari dan membagi ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan di IAIN Parepare.
5. Jajaran staf administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak membantu mulai dari proses menjadi mahasiswa sampai berbagai pengurusan untuk berkas penyelesaian studi.

6. Ibu Lia Trizza Firghita Adhilia selaku Notaris & PPAT di Sidrap yang telah memberikan izin untuk meneliti di Kantor tersebut beserta dengan seluruh karyawan yang telah memberikan bantuan selama melakukan penelitian.
7. Sahabat penulis yaitu Elma (Almh) yang dulu selalu memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan studi dengan baik.
8. Teman penulis di kampung Anggy, Enci, Lela, Yana, Mila dan Bintang yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Teman penulis di Parepare Putek, Ila, Askha, Aya, Haslina, dan Ayu yang juga selalu memberi bantuan dan motivasi kepada penulis.
10. Teman-teman sekost Nisa, Inna, Lakon, Polan, Mila dan Mita terima kasih atas kebersamaannya dan makasih sudah mau direpotkan oleh penulis selama di kost.
11. Seluruh teman teman seperjuangan Program Studi Perbankan Syariah angkatan 2016 yang memberi pengalaman selama perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material hingga tulisan ini dapat diselesaikan. Semoga Allah swt. berkenan menilai segala kebajikan sebagai amal jariyah dan memberikan rahmat dan pahala-Nya.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini. Kritik dan saran demi perbaikan penelitian ini sangat diharapkan dan akan diterima sebagai bagian untuk perbaikan kedepannya sehingga menjadi penelitian yang lebih baik, pada akhirnya peneliti berharap semoga hasil penelitian ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini.

Parepare, 27 Juli 2021  
10 Syawal 1441 H

Penulis

**Asma M. Gufri**  
**NIM. 16.2300.016**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Asma M. Gufri  
NIM : 16.2300.016  
Tempat/Tgl Lahir : Bojoe, 29 Agustus 1997  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul Skripsi : Evaluasi Akad Pembiayaan Terhadap Produk Pembiayaan  
Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris  
& PPAT)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 27 Juli 2021  
Penulis

Asma M. Gufri  
NIM 16.2300.016

## ABSTRAK

Asma M. Gufri, *Evaluasi Akad Pembiayaan Terhadap Produk Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris & PPAT)* (Dibimbing oleh Zainal Said dan An Ras Try Astuti )

Pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap terdapat permasalahan dan resiko-resiko yang timbul sehingga mendorong penulis untuk melakukan penelitian ini yang membahas tentang proses akad pembiayaan mudharabah, faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah dan evaluasi akad pembiayaan mudharabah.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan metode observasi dan wawancara. Uji keabsahan data dilaksanakan dengan menggunakan uji *credibility* (uji kepercayaan). Adapun teknik analisis data yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses akad pembiayaan mudharabah dilakukan dengan beberapa tahapan. Faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah yaitu karena kebutuhan nasabah dan karena nasabah adalah seorang muslim. Penilaian yang dilakukan selama proses kegiatan menunjukkan bahwa memang pada proses kegiatan usaha nasabah terdapat kendala namun hal tersebut tidak berdampak serius terhadap usaha nasabah. Adapun hasil usaha nasabah secara keseluruhan menunjukkan bahwa usaha nasabah berjalan dengan lancar sehingga proses pengembalian dana kepada pihak bank dapat dilakukan sesuai dengan kesepakatan pada waktu akad.

**Kata Kunci:** Evaluasi, Pembiayaan, Akad Mudharabah.

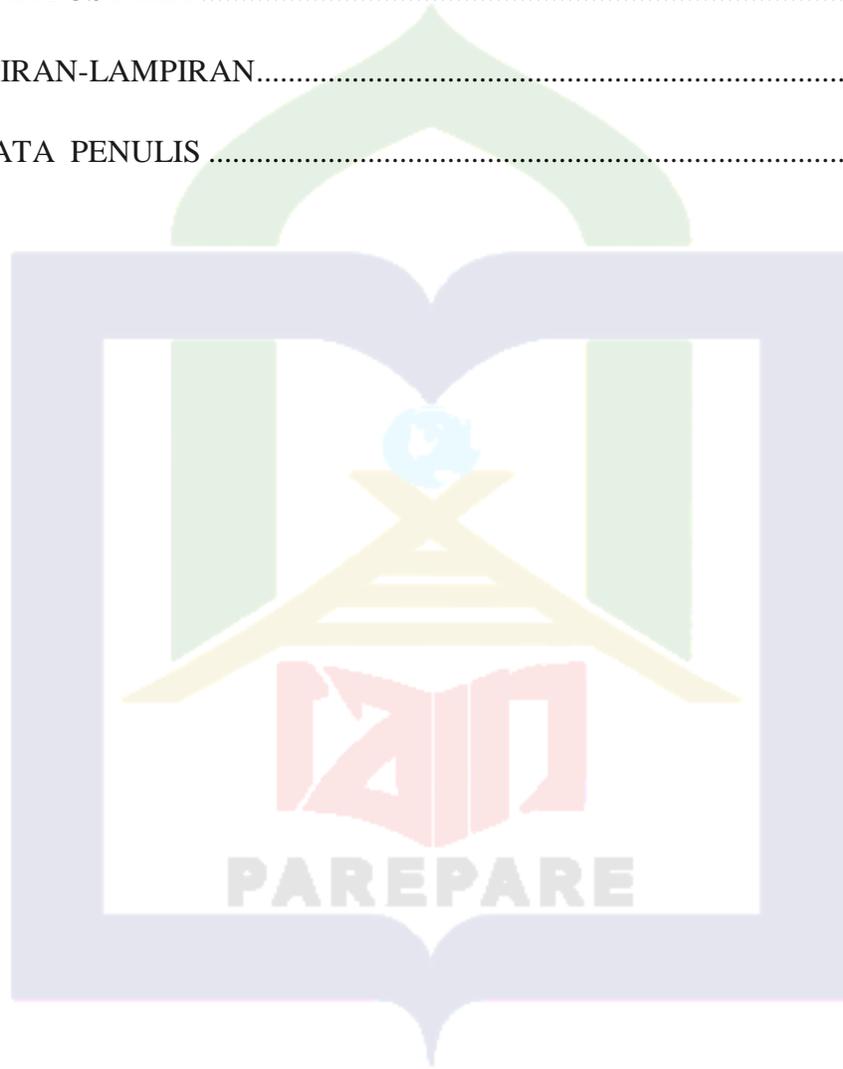
## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Penelitian Relevan.....	6
B. Tinjauan Teori .....	7
1. Teori Evaluasi Akad Pembiayaan .....	8
a. Pengertian Evaluasi .....	8
b. Urgensi Evaluasi .....	9
c. Proses dan Langkah-langkah Evaluasi Pembiayaan .....	10

2. Teori Pembiayaan .....	12
a. Pengertian Pembiayaan .....	12
b. Tujuan Pembiayaan .....	13
c. Analisis Pembiayaan .....	14
3. Pembiayaan Mudharabah .....	16
a. Pengertian Mudharabah .....	16
b. Landasan Hukum Pembiayaan Mudharabah .....	17
c. Rukun dan Syarat Pembiayaan Mudharabah .....	19
d. Jenis-jenis Pembiayaan Mudharabah .....	21
e. Skema Pembiayaan Mudharabah .....	22
f. Manfaat dan Resiko Pembiayaan Mudharabah .....	23
C. Kerangka Konseptual .....	24
D. Kerangka Pikir.....	24
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A... Jenis Penelitian .....	26
B... Lokasi dan Waktu Penelitian .....	26
C... Fokus Penelitian.....	27
D... Jenis dan Sumber Data.....	27
E... Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	28
F... Uji Keabsahan Data.....	29
G... Teknik Analisis Data.....	32
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Proses Akad Pembiayaan Mudharabah .....	34
B. Faktor yang Mempengaruhi Proses Akad Pembiayaan Mudharabah .....	48
C. Evaluasi Akad Pembiayaan Mudharabah .....	55

**BAB V PENUTUP**

A. Simpulan.....	69
B. Saran.....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>I</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>IV</b>
<b>BIODATA PENULIS .....</b>	<b>XI</b>



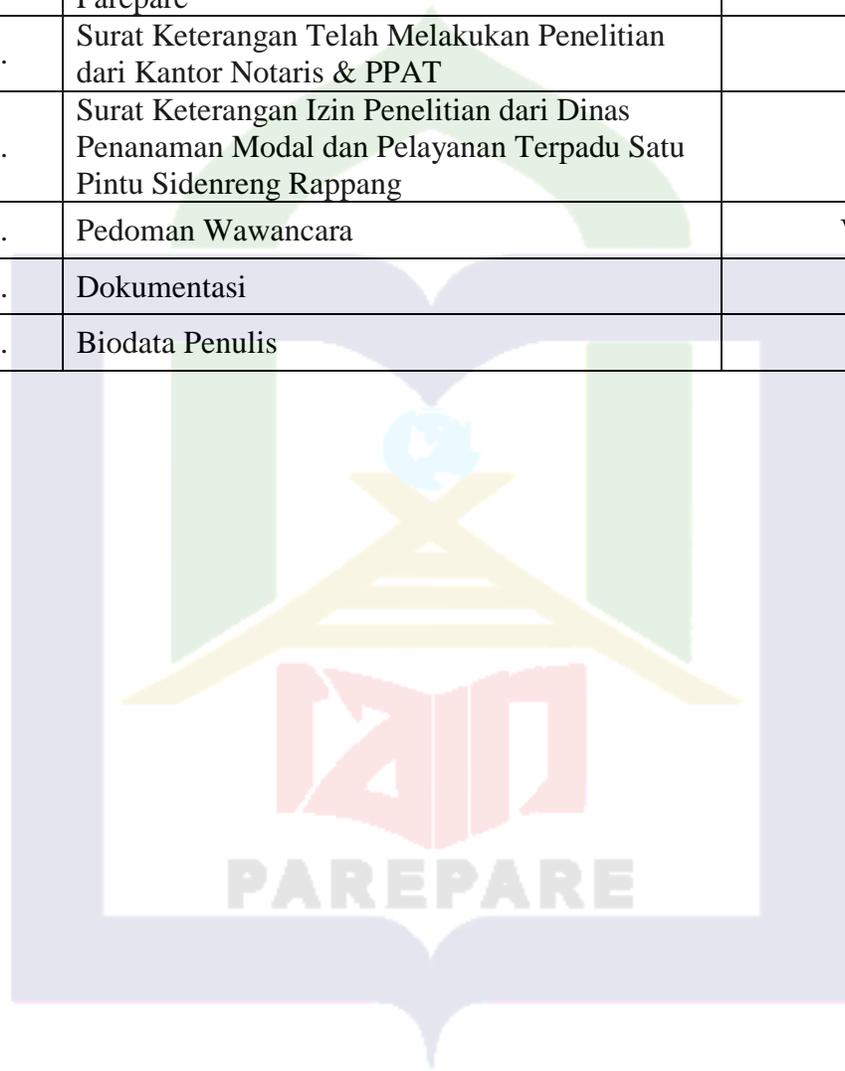
## DAFTAR GAMBAR

<b>NO</b>	<b>Judul Gambar</b>	<b>Halaman</b>
2.1	Bagan Kerangka Pikir	25
4.1	Jaminan Nasabah	39
4.2	Usaha Nasabah	58



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>NO</b>	<b>Judul Lampiran</b>	<b>Halaman</b>
1.	Surat Keterangan Izin Melaksanakan Penelitian dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare	IV
2.	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Notaris & PPAT	V
3.	Surat Keterangan Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Sidenreng Rappang	VI
4.	Pedoman Wawancara	VII
5.	Dokumentasi	X
6.	Biodata Penulis	XI



## PEDOMAN TRANSLITERASI DARI HURUF ARAB KE LATIN

Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penulisan disertasi ini adalah Pedoman transliterasi yang merupakan hasil Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor : 0543b/U/1987.

Di bawah ini daftar huruf-huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Śa	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Ja	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sa	S	Es
ش	Sya	SY	Es dan Ye
ص	Ṣa	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍat	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof Terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أى	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أو	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *haulā*

### 3. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ اِ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
يِ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
وِ	Ḍammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

### 4. *Ta Marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta

*marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	: <i>rauḍah al-aṭfāl</i>
الْمَدِينَةُ الْفَضِيلَةُ	: <i>al-madīnah al-fāḍilah</i>
الْحِكْمَةُ	: <i>al-ḥikmah</i>

### 5. Syaddah (Tasydīd)

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا	: <i>rabbānā</i>
نَجِّنَا	: <i>najjainā</i>
الْحَقُّ	: <i>al-ḥaqq</i>
الْحَجُّ	: <i>al-ḥajj</i>
نُعَمِّ	: <i>nu'ima</i>
عُدُّوْ	: <i>'aduwwun</i>

Jika huruf *syaddah* ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah ( ِ ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

عَلِيّ	: <i>'Alī</i> (bukan <i>'Aliyy</i> atau <i>'Aly</i> )
عَرَبِيّ	: <i>'Arabī</i> (bukan <i>'Arabiyy</i> atau <i>'Araby</i> )

### 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (alif

lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ	: <i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i> )
الزَّلْزَلَة	: <i>al-zalzalāh</i> (bukan <i>az-zalzalāh</i> )
الْفَلْسَفَة	: <i>al-falsafah</i>
الْبِلَادُ	: <i>al-bilādu</i>

## 7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ	: <i>ta'murūna</i>
النَّوْءُ	: <i>al-nau'</i>
شَيْءٌ	: <i>syai'un</i>
أُمِرْتُ	: <i>umirtu</i>

## 8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat

yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

*Fī zilāl al-Qur'ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

*Al- 'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafẓ lā bi khusūṣ al-sabab*

### 9. *Lafẓ al-Jalālah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī raḥmatillāh*

### 10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf

kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*

*Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān*

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perbankan syariah menetapkan bunga atau keuntungan dengan sistem bagi hasil. Jadi besarnya bunga ditetapkan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah<sup>1</sup>. Perbankan syariah saat ini sedang banyak dilirik oleh perbankan Indonesia maupun dunia. Hal ini dikarenakan perbankan syariah diprediksikan tingkat bunganya tidak akan mengalami penurunan seperti perbankan konvensional karena perhitungannya berdasarkan bagi hasil. Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Prosedur dan analisa pembiayaan ditujukan dalam proses pemberian pembiayaan, apakah layak atau tidak dalam menerima pembiayaan tersebut. Prosedur atau langkah-langkah yang harus dijalankan dalam proses pembiayaan tersebut. Beberapa analisis dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur biasa dikenal salah satunya adalah prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economic*)<sup>2</sup>. Pemberian pembiayaan dalam mencapai tujuan dan sasaran (khususnya pemberian pembiayaan kepada nasabah syariah) BNI Syariah menetapkan sistem manajemen pembiayaan yang diberlakukan khusus untuk nasabah kecil dengan memperhatikan 2 aspek sekaligus, yaitu pemberian pelayanan yang baik dan penilaian batas resiko yang wajar bagi Bank.

---

<sup>1</sup>Dadan Mutaqqin, *Aspek Legal lembaga Keuangan Syariah Bank, LKM, Asuransi, dan Reasuransi*, (Yogyakarta : Safiria Insania Press, 2008), h.14.

<sup>2</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Ziktul Hakim, 2007), h. 153-155.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia terus berkembang pesat dalam waktu yang relatif singkat, Perbankan syariah telah mampu memperlihatkan kemajuan yang cukup signifikan dan hingga sekarang perbankan syariah dinilai berhasil mempertahankan eksistensinya dalam sistem perekonomian Indonesia. Lembaga keuangan syariah ini muncul sebagai salah satu jalan keluar terbaik dalam suatu perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan<sup>3</sup>.

Sistem perbankan syariah telah dijadikan alternatif sistem perbankan di Indonesia. Perbankan syariah memiliki beberapa produk yang berbeda dengan perbankan konvensional. Produk yang ditawarkan berbeda, sistem pembiayaannya pun berbeda, seperti pembiayaan investasi, talangan haji, *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Murabahah*, gadai emas dan lain sebagainya yang memang berbeda dengan perbankan konvensional. Sistem bunga juga memiliki perbedaan dengan bank konvensional.

Bank BNI berdiri sejak 1946, BNI yang dahulu dikenal sebagai Bank Negara Indonesia, merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh Pemerintah Indonesia. Bank Negara Indonesia kemudian ditetapkan sebagai bank pembangunan, dan kemudian diberikan hak untuk bertindak sebagai bank devisa, dengan akses langsung untuk transaksi luar negeri. Nama Bank Negara Indonesia 1946 resmi digunakan mulai akhir tahun 1968. Perubahan ini menjadikan Bank Negara Indonesia lebih dikenal sebagai “BNI 46” yang bersamaan dengan perubahan identitas. Perusahaan tahun 1988. Tahun 1992, status hukum dan nama BNI berubah menjadi Bank Negara Indonesia (Persero). Pada tahun 2004, identitas perusahaan yang diperbaharui mulai digunakan untuk menggambarkan prospek masa depan yang lebih baik, sebutan ‘Bank BNI’ dipersingkat menjadi ‘BNI’. Baru setelah itu Bank BNI mendirikan anak perusahaan yaitu BNI Syariah yang resmi beroperasi sebagai Bank Umum Syariah pada 19 Juni 2010.

---

<sup>3</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), h. 98.

Pembiayaan dalam perbankan syariah, khususnya BNI Syariah merupakan salah satu program yang diberikan oleh BNI Syariah kepada masyarakat, untuk mempermudah kelancaran usaha atau kepemilikan rumah ataupun pembiayaan yang lain. Untuk itu BNI Syariah menyajikan rangkaian jenis pembiayaan yang dikelola secara syariah diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan personal.<sup>4</sup> Kasmir mendefinisikan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Bank BNI Syariah Sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dan menyalurkan dana ke masyarakat yang membutuhkan. Menyalurkan dana dalam perbankan syariah disebut dengan pembiayaan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak<sup>5</sup>. Bank BNI Syariah Sidrap memiliki beberapa produk pembiayaan, salah satu produk pembiayaan di Bank BNI Syariah Sidrap adalah mudharabah, sama seperti pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah pada umumnya, yakni bentuk kerja sama yang dilakukan oleh dua atau lebih pihak dimana pemilik modal (shahibul maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian di awal. Bentuk ini menegaskan kerja sama dengan kontribusi seratus persen modal dari pemilik modal (bank) dan keahlian dari pengelola dana (mudharib). Dimana *Mudharib* harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi akibat kelalaian dan tujuan penggunaan modal untuk usaha halal. Observasi yang dilakukan peneliti di tempat lokasi penelitian yaitu pada pembiayaan mudharabah terdapat permasalahan dan resiko-resiko yang timbul salah satunya yaitu pembiayaan bermasalah atau penundaan yang dilakukan oleh pihak

---

<sup>4</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 92.

<sup>5</sup>Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking : Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, ( Jakarta: Bumi Aksara, 2010) , h. 698.

nasabah dalam mengangsur kewajibannya. Evaluasi menjadi suatu hal yang penting untuk dilakukan karena dengan melakukan evaluasi maka permasalahan tersebut dapat dihindari.

Hal inilah yang melatar belakangi peneliti tertarik untuk mengangkat topik **“Evaluasi Akad Pembiayaan Terhadap Produk Pembiayaan Mudharabah Pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris & PPAT)”**. Sehingga menarik dan perlu untuk diteliti dengan berfokus pada akad pembiayaan mudharabah, dimana hal ini merupakan point utama sebagai sasaran dalam penelitian ini.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap?
2. Faktor apa yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap?
3. Bagaimana evaluasi akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap.
2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap.
3. Untuk mengevaluasi akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Tercapainya tujuan diatas, maka diharapkan hasil penelitian ini mempunyai nilai tambah dan memberikan manfaat bagi para pembaca terutama bagi penulis sendiri, adapun kegunaan penelitian ini, antara lain:

1. Kegunaan Praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan-masukan untuk penyempurnaan mengenai akad pembiayaan mudharabah serta memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang pembiayaan mudharabah.
2. Kegunaan Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi informasi dan landasan penelitian selanjutnya dengan tema yang sejenis.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Penelitian Relevan

Langkah awal yang penulis ambil sebelum penulis melakukan penelitian lebih lanjut yaitu mengkaji dan memperdalam skripsi terdahulu yang memiliki judul yang hampir sama dengan apa yang akan penulis teliti pada skripsi ini yaitu tentang mudharabah, dimana langkah ini untuk menghindari kejadian yang tidak diinginkan seperti menduplikat, plagiat atau sejenisnya. Beberapa skripsi yang penulis gunakan dalam langkah ini adalah:

1. Skripsi karangan Siti Rokhaniah yang berjudul “Studi Analisis Akad Pembiayaan Muḏhārabah Di Bmt Artha Mandiri Rembang”.(Semarang: IAIN, 11 2012). Skripsi ini mengkaji tentang aplikasi akad mudhārabah pada perjanjian pembiayaan dan pelaksanaan akad perjanjian mudhārabah di BMT Artha Mandiri Rembang serta peran dari Dewan Pengawas Syariah BMT Artha Mandiri Terhadap Pelaksanaan Akad Mudharabah Di BMT Artha Mandiri. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian dokumentasi dengan menggunakan analisis data metode deskriptif analitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perjanjian mudharabah yang dilakukan oleh BMT Artha Mandiri Rembang dengan beberapa anggotanya, jika dilihat dalam prespektif fiqh dapat dikategorikan sebagai mudharabah muthlaqah karena karakter yang sesuai yaitu pihak BMT tidak memberi batasan kepada anggotanya, baik dari kegiatan usaha, jenis usaha, objek usaha dan ketentuanketentuan lain yang berhubungan dengan akad mudharabah. Namun yang membedakan dengan penulis yang tuliskan dalam skripsi ini adalah mengevaluasi akad pembiayaan terhadap produk pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap. Persamaan dari skripsi dengan penulis yaitu mengenai pembiayaan akad mudharabah. Perbedaan yang dapat dilihat yaitu pada jurnal tersebut bertujuan untuk mengetahui praktik pembiayaan akad mudharabah dengan menggunakan unsure dakwah, namun dalam penulisan

ini bertujuan untuk mengevaluasi akad pembiayaan mudharabah dengan menggunakan tiga tahap yaitu kelayakan usaha, *formatif* dan *sumatif*<sup>6</sup>.

2. Hidayati Nasrah, 2015, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN Sultan Syarif Kasim Riau, Analisis Akad Mudharabah di Perbankan Syariah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan membandingkan teori yang berasal dari studi literatur dengan praktek di lapangan. Penelitian ini memiliki kesimpulan bahwa praktek mudharabah di perbankan syariah belum benar-benar diterapkan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah 17 Nasional Majelis Ulama Indonesia. Perbankan syariah tidak bersedia menanggung kerugian sebagaimana Fatwa No 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan mudharabah. Perbankan memiliki peran ganda, yaitu sebagai mudhorib dan shohibul mal. Pemberian hadiah pada saat nasabah mwenyetorkan uang pertamanya tidak di benarkan dalam syariat karena diiringi dengan maksud tertentu. Persamaan dari kedua penelitian ini yaitu pada metode yang digunakan untuk membandingkan teori yang berasal dari literatur dengan praktek di lapangan. Perbedaan terletak pada tujuan yakni pada penelitian diatas bertujuan untuk mengetahui praktek mudharabah di perbankan syariah apakah sesuai dengan fatwa DSN atau tidak sesuai, sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh penulis ini bertujuan untuk mengevaluasi akad pembiayaan mudharabah agar dapat dilakukan penilaian sebuah pelaksanaan untuk mencapai sebuah keberhasilan<sup>7</sup>.

## B. Tinjauan Teoritis

Penelitian ini akan menggunakan beberapa kerangka teori maupun konsep-konsep yang dijadikan sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan yang diteliti dan untuk menjawab permasalahan objek penelitian. Adapun teori-teori yang digunakan adalah sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Siti Rokhaniah, "Studi Analisis Akad Pembiayaan Mudharabah di Bmt Artha Mandiri Rembang", (Skripsi Sarjana: IAIN Walisongo: Semarang, 2012). h. v.

<sup>7</sup> Hidayati Nasrah, " Analisis Akad Mudharabah di Perbankan Syariah", (Skripsi Sarjana: UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2015), h. v.

## 1. Teori Evaluasi Akad Pembiayaan

### a. Pengertian Evaluasi

Evaluasi merupakan saduran dari bahasa Inggris "*evaluation*" yang diartikan sebagai penaksiran atau penilaian. Nurkencana menyatakan bahwa evaluasi adalah kegiatan yang dilakukan berkenaan dengan proses untuk menentukan nilai dari suatu hal. Sementara Raka Joni menjelaskan bahwa evaluasi adalah proses untuk mempertimbangkan sesuatu barang, hal atau gejala dengan mempertimbangkan beragam faktor yang kemudian disebut *Value Judgment*.

Evaluasi menurut Husein Umar adalah suatu proses untuk menyediakan informasi tentang sejauh mana suatu kegiatan tertentu telah dicapai, bagaimana perbedaan pencapaian itu dengan suatu standar tertentu untuk mengetahui apakah ada selisih diantara keduanya, serta bagaimana manfaat yang telah dikerjakan itu bila dibandingkan dengan harapan-harapan yang ingin diperoleh.<sup>8</sup>

Evaluasi adalah pengukuran dan perbaikan dalam kegiatan yang dilaksanakan, seperti membandingkan hasil-hasil kegiatan yang dibuat. Tujuannya agar rencana-rencana yang telah dibuat untuk mencapai tujuan yang ditetapkan dapat terselenggarakan. Hasil evaluasi dimaksudkan untuk perencanaan kembali, dan juga berfungsi sebagai administrasi dan manajemen yang terakhir. Yaitu mengkombinasikan dan mengumpulkan data dengan standar tujuan. Evaluasi dari penjelasan diatas adalah suatu proses penilaian terhadap kegiatan atas kegiatan yang telah terlaksana. Evaluasi yang dilakukan dalam menilai suatu pembiayaan dapat dilakukan dalam tiga tahapan. Tahap yang pertama, evaluasi dilakukan di awal kegiatan dengan tujuan untuk menilai kesiapan usaha atau mendeteksi kelayakan usaha. Tahap yang kedua atau disebut juga evaluasi *formatif* yaitu penilaian yang dilakukan terhadap hasil-hasil yang telah dicapai selama proses kegiatan usaha dilaksanakan. Mengenai waktu pelaksanaannya dapat dilakukan secara rutin, baik itu

---

<sup>8</sup>Husein Umar, *Evaluasi Kinerja Perusahaan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005), h.36.

perbulan, triwulan, semester, atau tahunan sesuai dengan informasi yang dibutuhkan. Selanjutnya adalah evaluasi *sumatif*, pada tahap ini penilaian dilakukan untuk melihat hasil-hasil yang telah dicapai secara keseluruhan dari awal sampai akhir kegiatan. Waktu pelaksanaan dilakukan pada akhir sesuai dengan jangka waktu usaha yang dilaksanakan<sup>9</sup>.

Pengertian diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa evaluasi pembiayaan adalah suatu penilaian yang dilakukan oleh suatu badan, dalam hal ini adalah lembaga perbankan untuk melihat dan memantau perkembangan suatu usaha nasabah yang diberikan pembiayaan oleh bank tersebut dalam mengembangkan usahanya.

#### b. Urgensi Evaluasi

Evaluasi dari paparkan diatas merupakan sesuatu yang penting dilakukan, dalam hal ini dalam jurnal Rahmat Wibowo yang berjudul evaluasi pelaksanaan pembiayaan akad mudharabah pada BMT Mekar Da'wah Serpong 217, Furstein menyatakan sepuluh alasan mengapa evaluasi perlu dilakukan:<sup>10</sup>

- 1) Pencapaian. Guna melihat apa yang telah dicapai.
- 2) Mengukur kemajuan. Melihat kemajuan dikaitkan dengan objektif program.
- 3) Meningkatkan pemantauan. Agar tercapai manajemen yang lebih baik.
- 4) Mengidentifikasi kekurangan dan kelebihan. Agar dapat memperkuat program itu sendiri.
- 5) Melihat apakah usaha sudah dilakukan secara efektif. Guna melihat perbedaan apa yang terjadi setelah diterapkan suatu program.
- 6) Biaya dan manfaat. Melihat apakah biaya yang dikeluarkan cukup masuk akal.
- 7) Mengumpulkan informasi. Guna merencanakan dan mengolah kegiatan program secara lebih baik.

---

<sup>9</sup>Husein Umar, *Evaluasi Kinerja Perusahaan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005), h.99.

<sup>10</sup> Isbandi Rukminto Adi, *Pemberdayaan, Pengembangan Masyarakat dan Intervensi Komunitas Pengantar pada Pemikiran dan Pendekatan Praktis*, (Jakarta: FEUI Press), Cet ke-3 Edisi Revisi, h.188.

- 8) Berbagi pengalaman. Guna melindungi pihak lain terjebak dalam kesalahan yang sama, atau untuk mengajak seseorang untuk ikut melaksanakan metode yang serupa bila metode yang dijalankan telah berhasil dengan baik.
- 9) Meningkatkan keefektifan. Agar dapat memberikan dampak yang lebih luas.
- 10) Memungkinkan perencanaan yang lebih baik. Karena memberikan kesempatan untuk mendapatkan masukan dari masyarakat, komunitas fungsional dan komunitas local.

#### c. Proses dan Langkah-langkah Evaluasi Pembiayaan

Bank syariah sebagai lembaga *intermediary* dalam masyarakat harus menghindari terjadinya kerugian atau *pailit*. Langkah-langkah evaluasi pembiayaan yang dilakukan pertama sekali adalah melalui pendekatan. Proses pendekatan ini dilakukan dengan cara monitoring di lapangan. Evaluasi dan *monitoring* yang dilakukan oleh lembaga perbankan harus berjalan seiring, karena *monitoring* adalah proses rutin pengumpulan data dan pengukuran kemajuan atas objektif program sehingga akan diperoleh data mentah hasil dari pengamatan yang dilakukan di lapangan. Hasil data-data tersebut baru dapat dilakukan evaluasi sehingga bisa memberikan nilai terhadap usaha yang dijalankan oleh nasabah (*mudharib*).<sup>11</sup>

Proses *monitoring* yang dilakukan oleh suatu lembaga terdiri dari tiga bentuk yang mempunyai keterkaitan serta kesinambungan antara satu dengan yang lainnya sehingga ketiga bentuk *monitoring* ini harus diterapkan berkesinambungan agar hasil yang didapatkan bisa maksimal. Bentuk-bentuk *monitoring* tersebut adalah sebagai berikut:

##### 1) *On Desk Monitoring*

Pemantauan pembiayaan secara administratif melalui instrument administrasi, seperti laporan-laporan, *financial statement* (laporan keuangan), kelengkapan dokumen, dan informasi pihak ke tiga. Data administrasi yang dimonitor adalah dari kegiatan nasabah dan lembaga keuangan sendiri.

---

<sup>11</sup><http://id.wikipedia.org/wiki/Monitoring>. (Diakses pada 22 Februari 2021).

## 2) *On Site Monitoring*

Pemantauan pembiayaan yang dilakukan langsung kepada nasabah, baik sebagian, atau khusus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan pembiayaan, atau secara menyeluruh, apakah terjadi *deviasi* atau penyimpangan-penyimpangan atas *terms of lending* yang telah disepakati.

## 3) *Exception Monitoring*

Pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan kepada hal-hal yang kurang berjalan baik dan hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan *terms of lending* dikurangi intensitasnya.<sup>12</sup>

Proses *monitoring* akan terus berjalan dari awal hingga akhir selama jangka waktu yang ditetapkan sampai semua pembiayaan yang telah diberikan bank kepada nasabah dikembalikan lagi. Tahap pendekatan ini yang dimonitoring sebagai bahan evaluasi adalah kesiapan nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank.

Langkah yang kedua dalam evaluasi pembiayaan adalah pengawasan terhadap pelaksanaan pembiayaan. langkah yang kedua ini bank telah memutuskan memberikan pembiayaan untuk usaha nasabah. Keputusan pemberian fasilitas pembiayaan tersebut juga harus didasarkan pada kepercayaan dimana pembiayaan yang telah diberikan (baik berupa uang, barang, maupun jasa) benar-benar akan diterima kembali dimasa yang akan datang. Selain itu kesepakatan juga harus dituangkan dalam suatu perjanjian sehingga masing-masing pihak akan terikat didalam hukum.

Proses yang dilakukan pada langkah pengawasan terhadap pelaksanaan pembiayaan agar data hasil dari evaluasi akurat maka pihak bank harus melakukan pemantauan secara berskala terhadap usaha yang dijalankan nasabah agar bank tidak mengalami kerugian. Proses dalam pengawasan pelaksanaan pembiayaan diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>12</sup>Ade Artesa, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 147.

- a) Memantau mutasi rekening koran nasabah.
- b) Memantau pelunasan angsuran.
- c) Melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah untuk memantau langsung operasional usaha dan perkembangan usaha.
- d) Melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha sejenis melalui media massa ataupun media lainnya.<sup>13</sup>

Evaluasi yang dilakukan pada tahap pelaksanaan pembiayaan adalah dengan membandingkan antara laporan yang diterima bank dengan kondisi real lapangan setelah dilakukan survei untuk memastikan kebenarannya sehingga dapat dilihat efektifitas pencapaian hasil dari usaha nasabah tersebut.

## 2. Teori Pembiayaan

### a. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, yaitu ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak<sup>14</sup>.

Kasmir mendefinisikan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil<sup>15</sup>.

Pembiayaan dalam arti sempit dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.

---

<sup>13</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Ziktul Hakim, 2007), h. 154.

<sup>14</sup>Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking : Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010) , h. 698.

<sup>15</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 92.

Akad pembiayaan adalah persetujuan pembiayaan kredit atas objek properti dengan konsekuensi kewajiban membayar sejumlah uang. Akad kredit adalah perjanjian atau kontrak perkreditan. Akad merupakan kegiatan manusia untuk menyatakan perjanjian atau kesepakatan antara dua belah pihak, baik tertulis maupun tidak tertulis. Contoh: Beberapa pemilik rumah tidak mau menempati rumahnya karena belum mendapat kepastian dari pihak bank tentang pembayaran akad kredit.

Muhammad mendefinisikan pembiayaan secara luas berarti finansial atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Sedangkan, dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan. Namun, dalam perbankan pembiayaan dikaitkan dengan bisnis di mana pembiayaan merupakan pendanaan baik aktif maupun pasif yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan kepada nasabah dan bisnis merupakan aktivitas jasa, perdagangan dan industri guna memaksimalkan nilai keuntungan<sup>16</sup>.

Pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank kepada nasabah untuk membentuk suatu usaha atau investasi, agar dana yang dimiliki tidak menganggur. Dari hasil penyaluran dana tersebut, bank memperoleh imbalan berupa bagi hasil, margin, sewa, atau bahkan tanpa imbalan dengan syarat dan ketentuan yang sudah disepakati.

#### b. Tujuan Pembiayaan

Membahas tentang tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya, terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu:

##### 1) *Profitability*

Tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama

---

<sup>16</sup>Muhammad, *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), h. 260.

nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.

## 2) *Safety*

Keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

### c. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak dalam melakukan analisis permohonan pembiayaan. Tujuan analisis permohonan pembiayaan adalah untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadi kegagalan oleh nasabah. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Beberapa analisis dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur biasa dikenal salah satunya adalah prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition of Economic*)<sup>17</sup>. Dengan penambahan aspek ke-syariahan (S) bagi obyek yang akan didanai (5C + 1S).

---

<sup>17</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Ziktul Hakim, 2007), h. 153-155.

- 1) *Character* (Karakter) Menggambarkan watak dan keribadian calon nasabah. Bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya. Karakter merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon debitur
- 2) *Capacity* (Kemampuan) Ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran.
- 3) *Capital* (Modal Sendiri) Merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon debitur atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon debitur dalam obyek pembiayaan akan semakin besar menyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.
- 4) *Collateral* (Jaminan) Merupakan agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.
- 5) *Conditional of Economic* (Kondisi Ekonomi) Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon debitur di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon debitur.
- 6) Aspek Syariah Prinsip-prinsip dasar perbankan syariah adalah meniadakan riba dalam bentuk transaksi apapun, melakukan kegiatan bisnis atau usaha yang berlandaskan kepada prinsip keadilan dan keuntungan yang halal, menyalurkan zakat, melarang monopoli, melakukan kerjasama untuk

mencapai manfaat bagi masyarakat dan mengembangkan seluruh aspek kehalalan di dalam bisnis dan investasi yang tidak dilarang oleh syariat (S) Islam<sup>18</sup>.

### 3. Pembiayaan Mudharabah

#### a. Pengertian Mudharabah

Mudharabah berasal dari kata *al-dharb*, yang berarti secara harfiah adalah berpergian atau berjalan. Selain *al-dharb*, disebut juga *qiradh*, yang berasal dari *al-qardhu*, berarti *al-qath'u* (potongan), karena pemilik memotong sebagian hartanya untuk diperdagangkan dan memperoleh sebagian keuntungan. Ada pula yang menyebut mudharabah atau *qiradh* dengan muamalah. Jadi menurut bahasa, mudharabah atau *qiradh* berarti *alqath'u* (potongan), berjalan atau berpergian<sup>19</sup>.

Mudharabah merupakan kontrak yang melibatkan antara dua kelompok, yaitu pemilik modal (*shahibul maal*) yang mempercayakan modalnya kepada pengelola (*mudharib*) untuk digunakan dalam aktivitas perdagangan. *Mudharib* dalam hal ini memberikan kontribusi dalam hal pekerjaan, waktu dan mengelola usahanya sesuai dengan ketentuan yang dicapai dalam kontrak, Salah satunya adalah untuk mencapai keuntungan (profit) yang dibagi antara pihak *shahibul maal* dan *mudharib* berdasarkan proporsi yang telah disetujui bersama sesuai kesepakatan di awal<sup>20</sup>.

Menurut PSAK 105 tentang Akuntansi Mudharabah dijelaskan bahwa mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (pemilik dana) menyediakan seluruh dana sedangkan pihak kedua (pengelola dana) bertindak selaku pengelola dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan sedangkan kerugian finansial hanya ditanggung oleh pengelola dana<sup>21</sup>.

Jadi pembiayaan mudharabah adalah suatu akad kerja sama usaha antara kedua belah pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (*mudharib*) sebagai pengelola modal, dimana setiap

<sup>18</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), h. 4.

<sup>19</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 135.

<sup>20</sup>Abdullah Saed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), h. 91.

<sup>21</sup>Wirosa, *Akuntansi Transaksi Syariah*, (Jakarta: Ikatan Akuntansi Indonesia, 2011), h. 362.

periode si debitur wajib untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil sesuai persetujuan atau kesepakatan antara kreditur (*shahibul maal*) dengan debitur (*mudharib*).

## b. Landasan Hukum Pembiayaan Mudharabah

### a) Al-Qur'an

إِنَّ رَبَّكَ يَعْلَمُ أَنَّكَ تَقُومُ أَدْنَىٰ مِنْ ثُلُثِي اللَّيْلِ وَنِصْفَهُ وَثُلُثَهُ وَطَآئِفَةٌ مِّنَ الَّذِينَ مَعَكَ ۗ وَاللَّهُ يُقَدِّرُ  
 اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ ۗ عَلِمَ أَن لَّنْ حُحُوه فَتَابَ عَلَيْكُمْ ۖ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنَ الْقُرْآنِ ۗ عَلِمَ أَن سَيَكُونُ  
 مِنْكُمْ مَّرْضَىٰ ۖ وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِّن فَضْلِ اللَّهِ ۖ وَآخَرُونَ يُقْتَلُونَ فِي سَبِيلِ  
 اللَّهِ ۖ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنْهُ ۚ وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَأَقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا ۚ وَمَا تُقَدِّمُوا  
 لِأَنفُسِكُمْ مِّنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ هُوَ خَيْرًا وَأَعْظَمَ أَجْرًا ۗ وَاسْتَغْفِرُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ ﴿٢٠﴾

Terjemahnya:

Sesungguhnya Tuhanmu mengetahui bahwasanya kamu berdiri (sembahyang) kurang dari dua pertiga malam, atau seperdua malam atau sepertiganya dan (demikian pula) segolongan dari orang-orang yang bersama kamu. Dan Allah menetapkan ukuran malam dan siang. Allah mengetahui bahwa kamu sekali-kali tidak dapat menentukan batasbatas waktu-waktu itu, maka Dia memberi keringanan kepadamu, karena itu bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al-Quran. Dia mengetahui bahwa akan ada di antara kamu orang-orang yang sakit dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah dan orang-orang yang lain lagi berperang di jalan Allah, maka bacalah yang mudah (bagimu) dari Al-Quran dan dirikanlah sembahyang, tunaikanlah zakat dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. Dan kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan) nya di sisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. Dan mohonlah ampunan kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang. (QS. Al-Muzammil: 20)<sup>22</sup>

<sup>22</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Syaamil Qur'an, 2012), h.575.

Dasar dilakukannya akad mudharabah dan yang menjadi argumen dalam ayat ini adalah kata ‘*yadhribun*’ yang sama dengan akar kata mudarabah yang memiliki makna melakukan suatu perjalanan usaha<sup>23</sup>.

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ



Terjemahnya:

Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung. (QS. Al-Jumu'ah:10)<sup>24</sup>.

Ayat Al-Quran di atas pada intinya adalah berisi dorongan bagi setiap manusia untuk melakukan perjalanan usaha. Dalam dunia modern seperti sekarang ini, siapa saja akan menjadi lebih mudah untuk melakukan investasi yang benar-benar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, antara lain melalui mekanisme mudharabah<sup>25</sup>.

#### b) Al-Hadis

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya:

Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.<sup>26</sup>

#### c) Rukun dan Syarat Pembiayaan Mudharabah

<sup>23</sup>Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 225.

<sup>24</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan...*, h. 555.

<sup>25</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), h. 88.

<sup>26</sup><https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/obligasi-syariah-mudharabah>. (Diakses pada 25 Februari 2021).

### 1) Rukun Pembiayaan Mudharabah

Faktor-faktor yang harus ada (rukun) dalam akad mudharabah adalah:

- a) Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha) Jelaslah bahwa rukun dalam akad mudharabah sama dengan rukun dalam jual-beli ditambah satu faktor tambahan, yakni nisbah keuntungan. Faktor pertama pelaku, dalam akad mudharabah, minimal harus ada dua pelaku. Pihak pertama bertindak sebagai pemilik modal (*shahibul al-maal*), sedang pihak kedua bertindak sebagai pelaksana usaha (*mudharib* atau '*amil*'), tanpa dua pelaku ini maka akad mudharabah tidak akan ada.
- b) Objek mudharabah (modal dan kerja) Faktor kedua objek mudharabah yang merupakan konsekuensi logis dari tindakan yang dilakukan oleh para pelaku. Pemilik modal menyerahkan modalnya sebagai objek mudharabah, sedangkan pelaksana usaha menyerahkan kerjanya (keahliannya) sebagai objek mudharabah.
- c) Persetujuan kedua belah pihak (*ijab-qabul*) Faktor ketiga, yakni persetujuan kedua belah pihak. Merupakan konsekuensi dari prinsip *an-taroddin minkum* (sama-sama rela). Disini kedua belah pihak harus sama-sama secara rela sepakat untuk mengikatkan diri dalam akad mudharabah. Si pemilik dana setuju dengan perannya untuk berkontribusi dana, sedang si pelaksana usaha setuju dengan perannya untuk berkontribusi kerja (keahlian).
- d) Nisbah keuntungan Faktor yang keempat yakni nisbah, yang merupakan rukun yang khas dalam mudharabah, yang tidak ada dalam akad jual-beli. Nisbah ini mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua pihak yang bermudharabah. Pemodal mendapat imbalan atas penyertaan modalnya sedang *mudharib* mendapat imbalan atas kerjanya. Dalam penentuan nisbah keuntungan dapat ditentukan dengan perbandingan atau prosentase, misal 50:50, 70:30 atau 60:40 atau bahkan 99:1. Tetapi, nisbah tidak boleh 100:0, karena para ahli fiqih sepakat berpendapat bahwa mudharabah tidak sah apabila *shahibul al-maal* dan *mudharib* membuat syarat agar keuntungan

hanya untuk salah satu pihak saja<sup>27</sup>. Dalam pembiayaan bagi hasil ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh kedua belah pihak, yaitu nisbah bagi hasil yang disepakati dan tingkat keuntungan bisnis aktual yang didapat<sup>28</sup>.

## 2) Syarat Pembiayaan mudharabah

Adapun syarat-syarat mudharabah yaitu :

- a) Modal atau barang yang diserahkan itu berbentuk uang tunai. Apabila barang itu berbentuk emas atau Perak Batang (Tabar), Mas Hiasan atau barang lainnya, Mudharabah tersebut batal.
- b) Bagi orang yang melakukan akad disyaratkan mampu melakukan *Tasharuf*, maka dibatalkan akad anak-anak yang masih kecil, orang gila, dan orang yang berada di bawah pengampunan.
- c) Modal harus diketahui dengan jelas agar dapat dibedakan antara modal yang diperdagangkan dengan laba atau keuntungan dari perdagangan tersebut yang akan dibagikan kepada dua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- d) Keuntungan yang akan menjadi milik pengelola dan pemilik modal harus jelas persentasenya, umpamanya setengah, sepertiga, atau seperempat.
- e) Melepaskan ijab dari pengelola modal, misalnya aku serahkan uang ini kepadamu untuk dagang jika ada keuntungan akan dibagi dua dan Kabul dari pengelola.
- f) Mudharabah bersifat mutlak, pemilik modal tidak mengikat pengelola harta untuk berdagang di Negara tertentu, memperdagangkan barang-barang tertentu, pada waktu-waktu tertentu, sementara di waktu lain tidak karena persyaratan yang mengikat sering menyimpan dari tujuan akad mudharabah, yaitu keuntungan. Bila dalam mudharabah ada persyaratan -persyaratan,

---

<sup>27</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 205.

<sup>28</sup>Muhammad, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h. 190.

maka mudharabah tersebut menjadi rusak menurut pendapat Syafi'i dan Malik. Sedangkan menurut Abu Hanafi dan Ahmad Ibn Hanbal, Mudharabah tersebut Sah.<sup>29</sup>

#### d. Jenis-jenis Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan mudharabah dicirikan dengan *shahibul maal* memberi modal 100% dan *mudharib* yang melakukan kegiatan usaha. Pembiayaan mudharabah ada dua jenis, keduanya dibebankan berdasarkan jenis usaha yang dijalankan oleh *mudharib*.

##### 1) Mudharabah Mutlaqah

Pemilik dana memberikan keleluasaan kepada pengelola dalam menentukan jenis usaha maupun pola pengelolaan yang dianggap baik dan menguntungkan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan syariah<sup>30</sup>. Dari penerapan mudharabah mutlaqah ini dikembangkan produk tabungan dan deposito, sehingga terdapat dua jenis produk penghimpunan dana yaitu tabungan mudharabah dan deposito mudharabah.

##### 2) Mudharabah Muqayyadah

Pemilik dana memberikan batasan-batasan tertentu kepada pengelola usaha dengan menetapkan jenis usaha yang harus dikelola, jangka waktu, pengelolaan, lokasi usaha atau sebagainya<sup>31</sup>. Jenis mudharabah muqayyadah ini dibedakan menjadi dua yaitu:

##### a) Mudharabah Muqayyadah *On Balance Sheet*

Mudharabah muqayyadah on balance sheet yaitu pemilik dana (*shahibul maal*) membatasi atau memberi syarat kepada *mudharib* dalam pengelolaan dana seperti hanya melakukan mudharabah bidang tertentu, cara, waktu dan tempat tertentu saja<sup>32</sup>.

<sup>29</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Grapindo Persada 2005), h. 139-140.

<sup>30</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 126.

<sup>31</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial...*, h. 126.

<sup>32</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam. Analisis Fiqih dan Keuangan...*, h. 36.

b) Mudharabah Muqayyadah *Off Balance Sheet*

Mudharabah muqayyadah off balance sheet ini merupakan jenis mudharabah dimana penyaluran dana mudharabah langsung kepada pelaksana usahanya, dimana bank bertindak sebagai perantara (*arranger*) yang mempertemukan antara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pemilik dana dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi oleh bank dalam mencari kegiatan usaha yang akan dibiayai dan pelaksanaan usahanya<sup>33</sup>.

e. Skema Pembiayaan Mudharabah

Secara umum, aplikasi perbankan dari pembiayaan mudharabah dapat digambarkan dalam skema berikut ini:

- 1) *Mudharib* dan *shahibul maal* melakukan kerja sama usaha. Bagi hasil ditetapkan sesuai dengan prosentase nisbah yang telah diperjanjikan antara *mudharib* dan *shahibul maal*.
- 2) *Shahibul maal* menyerahkan modal 100%, artinya semua usaha akan dibiayai oleh modal milik *shahibul maal*.
- 3) *Mudharib*, sebagai pengusaha atas dasar keahliannya, akan mengelola dana investasi dalam sebuah proyek dalam sebuah usaha riil.
- 4) Pendapatan atas hasil usaha proyek tersebut akan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah diperjanjikan.
- 5) Pada saat jatuh tempo perjanjian, maka modal yang telah diinvestasikan oleh *shahibul maal* akan dikembalikan semuanya (100%) oleh *mudharib* kepada *shahibul maal* dan akad mudharabah telah berakhir.

f. Manfaat dan Resiko Pembiayaan Mudharabah

Mudharabah memiliki manfaat sebagai berikut:

- 1) Bank akan menikmati peningkatan bagi hasil pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.

---

<sup>33</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), h. 60.

- 2) Bank tidak berkewajiban membayar bagi hasil kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/hasil usaha bank sehingga bank tidak akan pernah mengalami *negative spread*.
- 3) Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah sehingga tidak memberatkan nasabah.
- 4) Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan karena keuntungan yang konkret dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.

Prinsip bagi hasil dalam *al-mudharabah/al-musyarakah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap di mana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapa pun keuntungan yang dihasilkan nasabah, sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi<sup>34</sup>.

Meningkatnya tingkat bunga semakin diperberat dengan hal tersebut. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang tidak sebanding dengan besarnya kredit yang diberikannya. Dan tentu saja bank akan mengalami kesulitan *likuiditas* yang berat jika ia mempunyai kredit macet yang cukup besar.

Risiko ini dapat ditekan dengan cara memberikan batas wewenang keputusan kredit bagi setiap aparat perkreditan, berdasarkan kapabilitasnya (*authorized limit*) dan batas jumlah (*pagu*) kredit yang dapat diberikan pada usaha atau perusahaan tertentu (*credit line limit*), serta melakukan diversifikasi.<sup>35</sup>

### C. Tinjauan Konseptual

Menghindari kesalahan interpretasi, maka peneliti memberikan penjelasan dari beberapa kata yang dianggap perlu agar mudah memahami dalam memberikan pengertian, yaitu sebagai berikut:

---

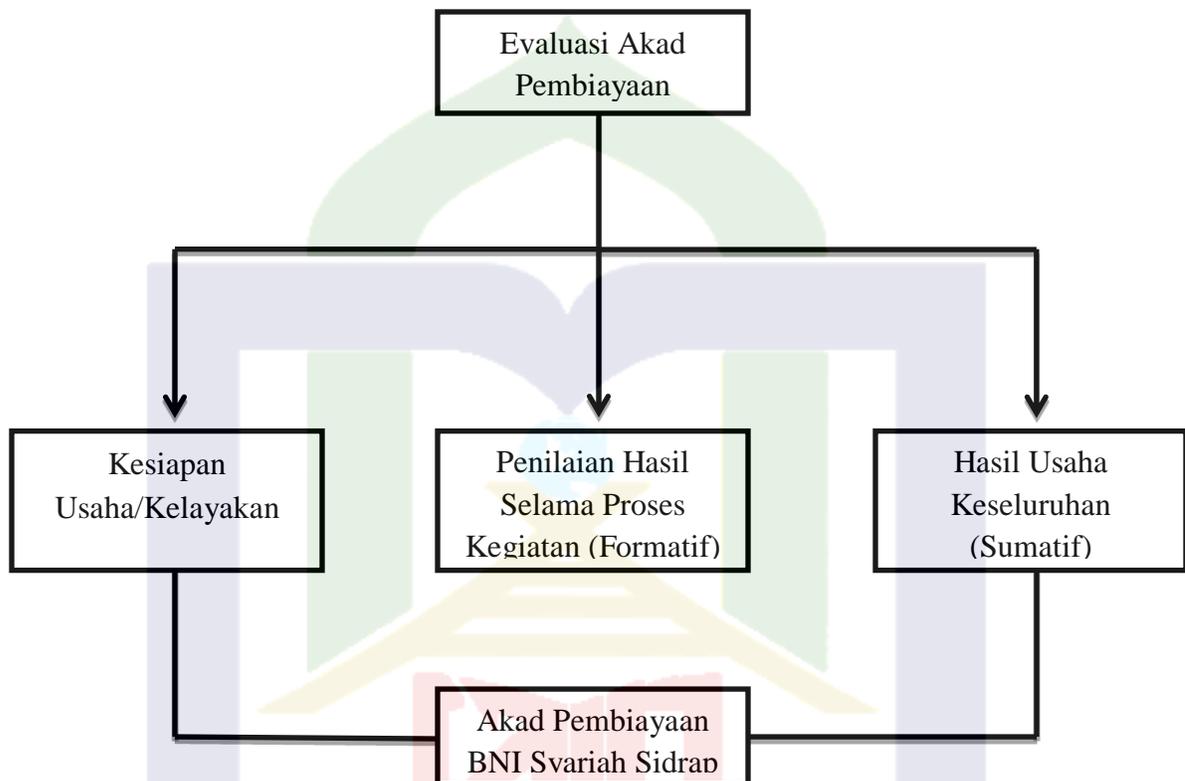
<sup>34</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; dari Teori ke Praktik*, (Jakarta, Gema Insani, 2001), h. 97-98.

<sup>35</sup>Amir Mahmud dan Rukmana, *Bank Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2010), h. 140-141.

1. Evaluasi adalah proses menentukan nilai untuk suatu hal atau objek yang berdasarkan pada acuan-acuan tertentu untuk menentukan tujuan tertentu. Dalam perusahaan, evaluasi dapat diartikan sebagai proses pengukuran akan efektivitas strategi yang digunakan dalam upaya mencapai tujuan perusahaan.
2. Evaluasi yang dilakukan dalam menilai suatu pembiayaan dapat dilakukan dalam tiga tahapan yaitu evaluasi awal kegiatan, evaluasi *formatif*, dan evaluasi *sumatif*.
3. Pembiayaan mudharabah adalah suatu akad kerja sama usaha antara kedua belah pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (*mudharib*) sebagai pengelola modal, dimana setiap periode si debitur wajib untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil sesuai persetujuan atau kesepakatan antara kreditur (*shahibul maal*) dengan debitur (*mudharib*).
4. Bank Syariah adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah). Pembentukan sistem syariah berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (riba), serta larangan untuk berinvestasi pada usaha-usaha yang bersifat (haram).

#### **D. Bagan Kerangka Pikir**

Penelitian ini berfokus pada salah satu pembiayaan pada Bank BNI Syariah yakni pembiayaan mudharabah. Bank Syariah selaku lembaga *intermediary* (perantara) dalam masyarakat harus menghindari terjadinya kerugian atau *pailit*, sehingga perlu dilakukan evaluasi pembiayaan. Evaluasi tersebut dilakukan untuk menilai suatu pembiayaan. Evaluasi akad pembiayaan mudharabah dilakukan dengan tiga tahap, yakni kesiapan usaha/kelayakan, *formatif*, dan *sumatif*. Secara sederhana untuk mempermudah penelitian ini, peneliti membuat bagan kerangka pikir sebagai berikut:



Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pikir

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini merujuk pada Pedoman Penulisan Karya Ilmiah yang diterbitkan IAIN Parepare, tanpa mengabaikan buku-buku metodologi lainnya. Metode penelitian dalam buku tersebut, mencakup beberapa bagian, yakni jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, fokus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

#### A. Jenis Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan merujuk pada latar belakang dan rumusan masalah yang diambil, maka penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian empiris karena penelitian ini berorientasi pada pengumpulan data empiris di lapangan. Penelitian empiris atau yang biasa disebut penelitian lapangan adalah penelitian yang menitik beratkan pada hasil pengumpulan data dari informan yang telah ditentukan.<sup>36</sup> Penelitian ini ingin memberikan gambaran pada hasil pengamatan yang didapat dari lapangan dan menjelaskan dengan kata-kata.

#### B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Sesuai dengan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah (Bank Indonesia: 2000). Lima transaksi yang lazim dipraktekkan oleh perbankan syariah :

1. Transaksi yang tidak mengandung riba.
2. Transaksi yang di ajukan untuk memiliki barang dengan cara jual beli (*Murabahah*).

---

<sup>36</sup>Burhan M. Bungin, *Metodologi Penelitian sosial dan ekonomi format-format kuantitatif dan kualitatif untuk studi sosiologi, kebijakan publik, komunikasi, manajemen, dan pemasaran*, (Jakarta: Kencana, 2013), h.280.

3. Transaksi yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dengan cara sewa (*ijarah*).
4. Transaksi yang ditujukan untuk mendapatkan modal kerja dengan cara bagi hasil (*mudharabah*).
5. Transaksi deposito, tabungan, giro yang imbalannya adalah bagi hasil (*mudharabah*) dan transaksi titipan (*wadiah*).

Lokasi yang akan dijadikan tempat meneliti oleh penelitian yaitu di kantor notaris Jl. Jend. Sudirman No. 182 Pangkajene Kabupaten Sidenreng Rappang. Adapun waktu penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu dalam kurung waktu kurang lebih dua bulan lamanya (disesuaikan dengan kebutuhan penelitian).

#### **C. Fokus Penelitian**

Berdasarkan judul yang diangkat oleh peneliti, maka penelitian ini berfokus untuk mengetahui bagaimana evaluasi akad pembiayaan terhadap produk pembiayaan *Mudharabah* pada Bank BNI Syariah Sidrap.

#### **D. Jenis Data**

##### 1. Data primer

Data primer yaitu sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer ini dapat berupa opini objek (orang) secara individual dan kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda, kejadian, atau kegiatan dan hasil pengujian.<sup>37</sup> Untuk mendapatkan data primer ini peneliti akan berkomunikasi langsung dengan pihak notaris yaitu Ibu Lia Trizza Firgita Adhilia, S.H, pegawai notaris yang bernama Andi Nuriza Nahlang, Fitri, Zulkipli, Asran, Rusli dan nasabah yang bernama Muchlis.

##### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan data primer, data tersebut adalah sebagai bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis yang dapat terdiri atas sumber buku, majalah ilmiah, sumber dari arsip,

---

<sup>37</sup> Gabriel Amin Silalahi, *Metode Penelitian dan Study Kasus*, (Sidoarjo: Citra Media, 2003), h.57.

dokumen pribadi, disertasi atau tesis, jurnal, dan dokumen resmi.<sup>38</sup> Data sekunder ini dapat menjadi bahan pelengkap bagi peneliti untuk membuktikan penelitiannya menjadi lebih valid, sehingga membantu peneliti untuk memecahkan masalah dan menyelesaikan dengan baik. Dalam penelitian ini data sekunder yang dipakai peneliti adalah berupa buku.

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan yang dilakukan yaitu:

#### **1. Observasi**

Observasi adalah suatu studi yang dilakukan dengan sengaja atau terencana dan sistematis melalui penglihatan, pengamatan terhadap gejala-gejala spontan yang terjadi saat itu.<sup>39</sup> Dari hasil observasi akan memberi informasi mengenai tempat, pelaku, kegiatan, peristiwa, dan lain-lain yang akan membantu peneliti menyajikan data yang realistis. Adapun tempat observasi yaitu di kantor notaris Jl. Jend. Sudirman No. 182 Pangkajene Kabupaten Sidenreng Rappang.

#### **2. Wawancara**

Wawancara adalah Tanya jawab antara pewawancara dengan yang diwawancarai untuk meminta keterangan atau pendapat tentang suatu hal.<sup>40</sup> Tujuan dari wawancara adalah untuk mendapatkan informasi yang tepat dari narasumber yang terpercaya. Adapun yang menjadi narasumber yaitu Ibu Lia Trizza Firgita Adhilia, S.H selaku notaris, Andi Nuriza Nahlang, Zulkipli, Asran, Rusli, dan Fitri selaku pegawai notaris dan Muchlis selaku nasabah.

#### **3. Dokumentasi**

Dokumentasi adalah cara yang dilakukan untuk mengambil data dari dokumen-dokumen seperti brosur, buku dan internet yang berkaitan dengan evaluasi akad

---

<sup>38</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: RosdaKarya, 2002), h. 159.

<sup>39</sup> A. Rifqi Amin, *Sistem Pembelajaran Pendidikan Agama Islam Pada Perguruan Tinggi Umum*, (Yogyakarta: Deepublish, 2014), h.125.

<sup>40</sup> Atep Adya Barata, *Dasar-dasar Pelayanan Prima*, (Jakarta: Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2003), h. 117.

pembiayaan mudharabah.

## F. Uji Keabsahan Data

Menurut Nasution, validitas data penelitian adalah apa yang diamati peneliti, sesuai dengan apa yang sesungguhnya ada dalam dunia kenyataan. Apabila hal tersebut tidak sesuai atau sama maka instrumen sebagai pengumpul data dan orang yang menggunakannya tidak tepat dan hasilnya pun tidak sesuai atau tidak memenuhi syarat validitas. Pemeriksaan terhadap keabsahan data pada dasarnya, selain digunakan untuk menyanggah balik yang dituduhkan kepada penelitian kualitatif yang mengatakan tidak ilmiah, juga merupakan sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari tubuh pengetahuan penelitian kualitatif. Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*. Sugiono juga menjelaskan tentang validitas data penelitian kualitatif adalah data yang tidak berbeda antara data dilaporkan oleh peneliti dengan data yang sesungguhnya terjadi pada obyek penelitian<sup>41</sup>. Agar data dalam penelitian kualitatif dapat dipertanggungjawabkan sebagai penelitian ilmiah perlu dilakukan uji keabsahan data. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan yaitu dengan menggunakan uji *credibility*.

Uji *credibility* (kredibilitas) atau uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah dilakukan.

---

<sup>41</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, (Bandung: ALFABETA, 2012), h. 270.

- a. Perpanjangan Pengamatan Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas/kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti penelitikembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengansumber data yang ditemui maupun sumber data yang lebih baru. Perpanjangan pengamatan berarti hubungan antara peneliti dengan sumber akan semakin terjalin, semakin akrab, semakin terbuka, saling timbul kepercayaan, sehingga informasi yang diperoleh semakin banyak dan lengkap. Perpanjangan pengamatan untuk menguji kredibilitas data penelitian difokuskan pada pengujian terhadap data yang telah diperoleh. Data yang diperoleh setelah dicek kembali ke lapangan benar atau tidak, ada perubahan atau masih tetap. Setelah dicek kembali ke lapangan data yang telah diperoleh sudah dapat dipertanggungjawabkan/benar berarti kredibel, maka perpanjangan pengamatan perlu diakhiri.
- b. Meningkatkan kecermatan Dalam penelitian meningkatkan kecermatan atau ketekunan secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan kronologis peristiwa dapat dicatat atau direkam dengan baik, sistematis. Meningkatkan kecermatan merupakan salah satu cara mengontrol/mengecek pekerjaan apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat, dan disajikan sudah benar atau belum. Untuk meningkatkan ketekunan peneliti dapat dilakukan dengan cara membaca berbagai referensi, buku, hasil penelitian terdahulu, dan dokumen-dokumen terkait dengan membandingkan hasil penelitian yang telah diperoleh. Dengan cara demikian, maka peneliti akan semakin cermat dalam membuat laporan yang pada akhirnya laporan yang dibuat akan semakin berkualitas.

Uji kredibilitas data atau kepercayaan data penelitian kualitatif terdiri atas triangulasi data. Triangulasi merupakan teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada, tujuan dari triangulasi bukan untuk mencari kebenaran tentang beberapa fenomena, tetapi lebih pada peningkatan pemahaman peneliti terhadap apa yang telah ditentukan.

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau perbandingan terhadap data. Penelitian ini, triangulasi yang digunakan yaitu triangulasi sumber data. Sampai data lengkap kemudian divalidasi dari berbagai sumber sehingga dapat menjadi dasar untuk penarikan kesimpulan. Dengan teknik ini diharapkan data yang dikumpulkan memenuhi konstruk penarikan kesimpulan. Triangulasi data ini dilakukan bersamaan dengan kegiatan di lapangan dengan beberapa narasumber dari kantor notaris dan nasabah Bank BNI Syariah Sidrap.

Triangulasi metode dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berbeda. Dalam penelitian kualitatif peneliti menggunakan metode wawancara, observasi, dan survei. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan metode wawancara dan observasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Triangulasi tahap ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek atau informan penelitian diragukan kebenarannya.

- a. Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui

wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan observasi terlibat (participant observation), dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (insights) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti.<sup>42</sup>

### **G. Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan pengamatan, data dari buku, rekaman audio, dan data dari halaman web sehingga dapat dengan mudah dipahami. Selanjutnya melakukan analisis data. Analisis data menurut Miles & Huberman (1992: 16) analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi.<sup>43</sup> Mengenai ketiga alur tersebut secara lebih lengkapnya adalah sebagai berikut:

#### **1. Reduksi Data**

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data berlangsung terus-menerus selama proyek yang berorientasi penelitian kualitatif berlangsung. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi.

#### **2. Penyajian Data**

Miles & Huberman membatasi suatu penyajian sebagai sekumpulan informasi

---

<sup>42</sup>Mamik, *Metodologi Kualitatif*, (Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015), h. 117.

<sup>43</sup>Milles dan Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), h. 16.

tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Mereka meyakini bahwa penyajian-penyajian yang lebih baik merupakan suatu cara yang utama bagi analisis kualitatif yang valid, yang meliputi: berbagai jenis matrik, grafik, jaringan dan bagan. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih.

### 3. Menarik Kesimpulan

Penarikan kesimpulan menurut Miles & Huberman hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis (peneliti) selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan menghabiskan tenaga dengan peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain. Singkatnya, makna-makna yang muncul dari data yang lain harus diuji kebenarannya, kekokohnya, dan kecocokannya, yakni yang merupakan validitasnya. Kesimpulan akhir tidak hanya terjadi pada waktu proses pengumpulan data saja, akan tetapi perlu diverifikasi agar benar-benar dapat di pertanggungjawabkan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Proses Akad Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap

Pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah adalah pembiayaan dalam bentuk modal/dana yang diberikan oleh bank BNI Syariah kepada nasabah untuk dikelola dalam usaha yang telah disepakati bersama. Pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah di berikan dalam bentuk uang (modal kerja) atau aset non kas sesuai dengan bidang usaha nasabah yang mengajukan pembiayaan. Prosedur pembiayaan mudharabah Setiap tahapan proses pembiayaan mudharabah senantiasa dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Hal ini disebabkan karena pembiayaan mudharabah merupakan salah satu produk Bank BNI Syariah yang mengandung resiko yang akan merugikan bank dan dapat mempengaruhi kepentingan masyarakat penyimpan dana dan para pengguna jasa perbankan lainnya, walaupun dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan terdapat pada analisis kualitatif dan kuantitatif, termasuk dalam melakukan peninjauan langsung ke lapangan atas kelayakan usaha mudharib untuk dibiayai. Pemberian Pembiayaan mudharabah harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh bank untuk menghindari resiko pembiayaan. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pihak Notaris di Sidrap mengenai proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap, menyatakan bahwa:

“Prosesnya ya tentunya kan pihak pemohon itu mengajukan permohonan kepada Bank untuk memperoleh pembiayaan mudharabah. Setelah mengajukan permohonan tentunya melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan mudharabah yang diminta oleh bank. Selanjutnya bank melakukan pengecekan kelayakan jaminan, kalau bank merasa berkas pemohon itu sudah lengkap dan layak untuk diberikan modal, maka pihak pemohon akan diberikan pembiayaan mudharabah untuk usahanya”<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 11 Juni 2021.

Berdasarkan hasil wawancara di atas, peneliti menyimpulkan bahwa proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap yaitu pihak pemohon mengajukan permohonan kepada Bank untuk mendapatkan modal, Didalam menyediakan layanan pembiayaan untuk mengadakan modal kerja, investasi maupun komsumtif dikelola secara syariah sehingga lebih menentramkan, karena terhindar dari transaksi ribawi dan berlandaskan pada prinsip keadilan, dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

#### 1. Permohonan atau Pengajuan Pembiayaan

Nasabah datang langsung ke Bank BNI Syariah Sidrap untuk mengutarakan maksud dan tujuan ke pihak bank, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu, untuk kemudian ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis, kemudian calon nasabah mengisi formulir pembiayaan tersebut tercantum didalamnya meliputi:

- a. Identitas atau profil pemohon
- b. Jenis usaha
- c. Fasilitas pembiayaan kredit masih berjalan/lembaga pemberi kredit
- d. Jaminan yang akan diserahkan.

#### 2. Data atau Berkas Masuk ke Bank BNI Syariah

Tahap selanjutnya yaitu setelah mengisi formulir pengajuan pembiayaan, calon nasabah juga harus melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Hal tersebut sebagaimana diungkapkan oleh salah satu pegawai kantor notaris, yaitu:

“Setiap pembiayaan tentunya memiliki persyaratan, nah sama dengan pembiayaan mudharabah. Bank BNI Syariah Sidrap pun juga memiliki beberapa persyaratan yakni identitas diri, identitas usaha, jaminan dst.”<sup>45</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh pegawai kantor notaris yaitu:

---

<sup>45</sup>Andi Nuriza Nahlang, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 14 Juni 2021.

“Persyaratan yang ada di Bank BNI Syariah Sidrap itu disesuaikan dengan jenis usaha nasabah, baik itu pembiayaan umum maupun pembiayaan lembaga”<sup>46</sup>

Hasil wawancara diatas kemudian penulis simpulkan bahwa setiap pembiayaan pasti memiliki persyaratan, begitupun dengan pembiayaan mudharabah. Adapun persyaratan yang ada di Bank BNI Syariah Sidrap yaitu berupa identitas diri, identitas usaha dan jaminan. Setiap persyaratan tersebut harus dipenuhi oleh calon nasabah agar bisa diberikan pembiayaan mudharabah.

Syarat-syarat pengajuan pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap adalah yang diungkapkan oleh Notaris dalam wawancara yang digelar oleh penulis, adapun kutipan wawancaranya sebagai berikut:

“Syarat-syarat pengajuan pembiayaan yah tentunya berbeda bagi pembiayaan umum maupun pembiayaan lembaga. Pembiayaan umum misalnya harus ada fotocopy ktp, kartu keluarga, dan lain sebagainya”<sup>47</sup>.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris, adapun kutipan wawancaranya sebagai berikut:

“Syarat-syarat pengajuan pembiayaan tentunya harus membawa identitas diri, baik itu pembiayaan umum ataupun pembiayaan lembaga”.<sup>48</sup>

Penulis kemudian menyimpulkan bahwa syarat-syarat pengajuan pembiayaan akad mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap yaitu sebagai berikut:

a. Pembiayaan umum (Perorangan)

- 1) Mengisi aplikasi pembiayaan dengan persetujuan suami/istri/orang tua.
- 2) Foto copy KTP yang masih berlaku, suami.istri bagi yang sudah me nikah.
- 3) Foto copy Kartu Keluarga
- 4) Foto copy Surat Nikah
- 5) Foto copy rekening listrik, telephone, Pam.
- 6) Foto copy PBB
- 7) Foto copy Jaminan ( BPKB,Faktur Kendaraan, STNK/ SHM).

---

<sup>46</sup>Zulkipli, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 15 Juni 2021.

<sup>47</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara Oleh Penulis di Sidrap, 16 Juni 2021.

<sup>48</sup>Fitri, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara Oleh Penulis di Sidrap, 15 Juni 2021.

- 8) Foto copy Slip gaji terakhir & surat keterangan bekerja
- 9) Surat keterangan usaha / SIUP/TDP/,NPWP,HO
- 10) Foto copy Rekening tabungan 3 bulan terakhir.
- 11) Rencana Anggaran Belanja ( RAB )
- 12) Pas Photo suami & istri / orang tua 4 x 6
- 13) Denah lokasi ( Tempat tinggal dan jaminan ).
- 14) Foto jaminan.
- 15) Bersedia di survey.

b.Pembiayaan Lembaga (Badan Usaha)

- 1) Mengajukan permohonan/proposal pembiayaan
- 2) Foto copy Anggaran dasar dan perubahan terakhir
- 3) Foto copy KTP Pengurus yang masih berlaku
- 4) Foto copy Surat Izin Usaha ( SIUP )
- 5) Foto copy Surat Izin Tempat Usaha ( SITU )
- 6) Foto copy Tanda Daftar Perusahaan ( TDP )
- 7) Foto copy NPWP
- 8) Foto copy Rekening Koran/Tabungan selama 3 ( tiga ) bulan terakhir
- 9) Foto copy surat-surat jaminan
- 10) Laporan keuangan 2 tahun dan laporan keuangan periode berjalan
- 11) Jumlah dan rencana penggunaan dana
- 12) Denah Lokasi usaha dan jaminan
- 13) Foto jaminan dan lokasi usaha

3. Jaminan

Jaminan merupakan suatu barang, harta, atau benda yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam pengajuan suatu pinjaman. Jaminan berasal dari Bahasa Belanda, *zekerheid* atau *cautie*. Selain itu, dalam perbankan, jaminan disebut juga

sebagai agunan<sup>49</sup>. Jaminan yang diberikan dalam akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap terbagi menjadi dua yaitu:

- a. Jaminan berupa: BPKB, Sertifikat (Tanah, Kebun, Rumah), deposito. Kendaraan Bermotor yang dilengkapi dengan photocopy STNK (surat tanda nomor kendaraan), photocopy BPKB (Bukti Pembayaran Kendaraan Bermotor), dan photocopy Faktur/Kwitansi Pembelian Kendaraan. Atas nama diri sendiri, suami/isteri, orangtua, mertua. Untuk nilai pemberian pembiayaan berdasarkan nilai jaminan objek jenis ini dibedakan pada jumlah nilai jualnya.
- b. Jaminan berupa sertifikat tanah Untuk jaminan menggunakan Sertifikat tanah nilai jual agunan harus 125% lebih besar dari jumlah pembiayaan dengan kriteria sebagai berikut:
  - 1) Tanah yang berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik), ABHT (Akta Beban Hak Tanggungan), SKMHT (Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggung) dilengkapi dengan photocopy sertifikat tanah, photocopy SPPT/PBB (surat pemberitahuan pajak terutang/ pajak bumi dan bangunan 2 tahun terakhir), photocopy IMB (izin mendirikan bangunan), dan keterangan harga tanah dari kelurahan. Jika perusahaan yang telah berbadan hukum melakukan pembiayaan harus dilengkapi dengan SIUP/SITU (surat izin usaha perdagangan/surat izin tempat usaha), TDP (tanda daftar perusahaan), NPWP (nomor pokok wajib pajak), Akta Pendirian Perusahaan, Company Profile, dan Laporan Keuangan Perusahaan.

Syarat-syarat agunan yang dijadikan di Bank BNI Syariah Sidrap sebagai jaminan pembiayaan adalah :

- a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjualbelikan secara umum dan jelas) dan nilai marketability.
- b. Nilai agunan harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan.

---

<sup>49</sup> <http://kamus.tokopedia.com/j/jaminan/> (Diakses pada 14 Juni 2021)

- c. Agunan tersebut tidak berada dalam persengketaan dengan pihak lain.
- d. Agunan tersebut tidak ada ikatan jaminan dengan pihak lain.

Hal diatas dikemukakan oleh pegawai notaris, bahwa:

“Jaminan di berikan oleh nasabah tidak boleh sembarangan, semua harus sesuai dengan ketentuan di bank karena setiap jaminan juga memiliki persyaratan”<sup>50</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh nasabah. Berikut kutipan wawancaranya:

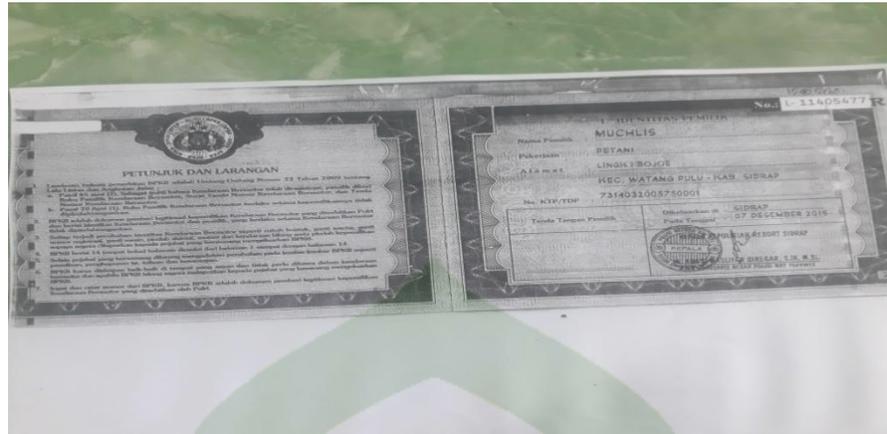
“Jaminan yang saya berikan kepada bank yaitu berupa BPKB motor milik saya”<sup>51</sup>

Penulis kemudian menyimpulkan dari hasil wawancara diatas bahwa jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank dalam akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap harus serta merta memenuhi ketentuan dan persyaratan jaminan. Pemberian pembiayaan tentunya harus melengkapi berkas sesuai dengan ketentuan dari bank, kemudian bank melakukan pengecekan kelayakan jaminan yang apabila dalam pengecekan itu semuanya sudah sesuai atau telah layak untuk diberikan modal maka pihak pemohon berhak mendapatkan modal usaha dari Bank BNI Syariah Sidrap. Adapun jaminan yang diberikan oleh nasabah yaitu berupa BPKB motor milik pribadinya.

---

<sup>50</sup>Andi Nuriza Nahlang, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 16 Juni 2021 .

<sup>51</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 17 Juli 2021.



Gambar 4.1 Jaminan Nasabah

Hal yang sama disampaikan oleh salah satu karyawan notaris yaitu:

“Proses akad pembiayaan mudharabah tentunya yang pertama melakukan permohonan, melengkapi berkas, analisis pembiayaan dengan menggunakan analisis 5C, kemudian bank melakukan penilaian kelayakan jaminan dan kelayakan usaha, memenuhi persyaratan mudharabah, selanjutnya bank melakukan pengikatan pembiayaan maupun jaminan, kemudian tahap yang terakhir yaitu pencairan”<sup>52</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas peneliti menyimpulkan bahwa proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap yang paling pertama yaitu mengisi formulir pengajuan permohonan, dimana dalam Pengajuan Permohonan Pembiayaan Mudharabah Setiap permohonan pembiayaan mudharabah pada BNI Syariah Sidrap harus diajukan secara tertulis dengan mengisi formulir surat keterangan permohonan pembiayaan (SKPP) yang telah disediakan serta memenuhi segala persyaratan pengajuan pembiayaan mudharabah dan bank melakukan pemeriksaan kelayakan jaminan. Hal tersebut senada dengan ungkapan salah satu pihak notaris:

“Akad pembiayaan mudharabah itu dilakukan dengan proses pengajuan permohonan, pemenuhan syarat-syarat, analisis 5C, kemudian bank

<sup>52</sup>Zulkipli, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 17 Juni 2021.

memberikan keputusan pembiayaan, setelah itu bank membuat pengikatan pembiayaan ataupun jaminan dan terakhir itu adalah tahap pencairan”<sup>53</sup>

Hasil wawancara diatas kemudian disimpulkan oleh penulis bahwa setelah surat pengajuan masuk ke bank dan semua syarat telah dipenuhi tahap selanjutnya yaitu:

#### 4. Survei

Pada tahap survey ini, tahap yang paling penting bagi manager dan AO untuk menentukan layak atau tidaknya calon nasabah tersebut diberikan pembiayaan. AO harus mencari informasi tentang calon nasabah dari lingkungan sekitar melalui wawancara langsung kepada nasabah dan menganalisis usahanya. Bank melakukan analisis pembiayaan dengan menggunakan metode <sup>54</sup>analisis *5C Character, Capacity, Capital, Corratel, Condition* yaitu:

##### a. *Character*

Prinsip ini dilihat dari segi kepribadian atau karakter calon peminjam / nasabah. Hal ini akan dinilai dari hasil wawancara antara *Customer Service* dengan nasabah yang hendak mengajukan kredit dengan pertanyaan seputar latar belakang, kebiasaan hidup, pola hidup nasabah, dan lain-lain. Inti dari prinsip *Character* ini ialah bank akan menilai calon peminjam tersebut apakah termasuk peminjam yang bisa dipercaya dalam menjalani kerjasama atau mendapatkan pinjaman bank. Faktor karakter juga menentukan apakah seseorang tersebut memiliki itikad baik dalam menyelesaikan pembayaran cicilan atau sebaliknya, memiliki banyak tunggakan atau telat bayar. Pada saat pihak bank melakukan wawancara dengan calon nasabah, hasilnya baik dan bank melihat karakter nasabah dapat dipercaya dan bertanggung jawab sehingga bisa untuk diberikan modal oleh bank. Berikut kutipan wawancara dengan notaris:

---

<sup>53</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 18 Juni 2021.

<sup>54</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h.101.

“Hasil wawancara dengan calon nasabah menunjukkan hasil yang baik, nasabah dinilai mempunyai karakter yang dapat dipercaya untuk diberikan modal”.<sup>55</sup>

Wawancara diatas disimpulkan oleh penulis bahwa pada saat pihak bank melakukan wawancara dengan calon nasabah, hasilnya baik dan bank melihat karakter nasabah dapat dipercaya dan bertanggung jawab sehingga bisa untuk diberikan modal oleh bank.

b. *Capacity*

Prinsip ini adalah yang menilai nasabah dari kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan pribadinya atau usaha yang dimilikinya. Faktor ini juga menentukan kemampuan membayar cicilan pinjaman seseorang kepada bank, seperti apakah nasabah tersebut pernah mengalami sebuah permasalahan keuangan sebelumnya atau tidak. Cara untuk mengukur kemampuan nasabah yaitu, antara lain:

- 1) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- 2) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini untuk menjamin profesionalitas kerja perusahaan.
- 3) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon mudharib mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha untuk melakukan perjanjian pembiayaan dengan bank atau tidak.
- 4) Pendekatan majerial, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melakukan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- 5) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon mudharib mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, bahan baku, peralatan atau mesin-mesin, administrasi keuangan, *industrial*

---

<sup>55</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 18 Juni 2021.

*relation* sampai dengan kemampuan merebut pasar. Berikut kutipan wawancara dengan nasabah:

“Dulu saya pernah di survey di tempat lokasi usaha saya dan dirumah saya. Ada beberapa pertanyaan yang diberikan oleh bank kepada saya pada saat itu”.<sup>56</sup>

Adapun kutipan wawancara dengan pegawai notaris:

“Memang bank pernah melakukan survey kepada nasabah dan hasilnya bagus, dari beberapa analisis yang dilakukan oleh bank, sehingga hasilnya bank menilai bahwa nasabah mampu mengelola keuangannya dengan baik”.<sup>57</sup>

Survei yang telah dilakukan oleh bank menunjukkan hasil bahwa calon nasabah dinilai mampu untuk mengelola keuangannya dengan baik. Jika analisis ini tidak tepat nasabah akan merasa keberatan dalam membayar angsuran yang harus dibayarkan kepada bank.

c. *Capital*

Analisis ini berkaitan dengan persentasi modal nasabah, apakah modal sendiri lebih besar dari pada modal pinjaman atau sebaliknya modal sendiri lebih kecil daripada modal pinjaman. Sehingga analisis ini perlu dilakukan oleh bank dengan matang karena berkaitan dengan besar kecilnya jumlah nominal pembiayaan yang disetujui oleh pihak Bank BNI Syariah Sidrap. Kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki nasabah yakni tempat usaha, kendaraan dan rumah tempat tinggal. Sehingga dari penilaian tersebut pihak bank menentukan bahwa nasabah layak untuk mendapat pinjaman.

d. *Collateral*

Prinsip ke-empat yang perlu diperhatikan. Umumnya, semakin besar nilai agunan atau jaminan yang diberikan untuk pengajuan pinjaman maka akan semakin besar pula poin penilaiannya. Prinsip ini perlu diperhatikan bagi

---

<sup>56</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 19 Juni 2021.

<sup>57</sup>Andi Nuriza Nahlang, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 21 Juni 2021.

para calon peminjam, sebab ketika mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pinjaman dari pihak bank. Maka sesuai dengan ketentuan yang ada, pihak bank bisa saja menyita aset yang telah dijanjikan sebelumnya sebagai sebuah jaminan. Berikut kutipan wawancara dengan pegawai notaris:

“Jaminan yang diberikan oleh nasabah kan berupa BPKB motor yang nasabah miliki, dan nilai taksiran jualnya itu sudah melebihi jumlah modal yang diminta kepada bank”.<sup>58</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh nasabah, berikut kutipan wawancaranya:

“Jaminan yang diberikan kan harus melebihi jumlah modal yang saya ajukan ke bank, jadi berhubung motor saya taksirannya melebihi jumlah modal yang saya ajukan kepada bank”.<sup>59</sup>

Penulis kemudian menyimpulkan dari hasil wawancara diatas bahwa agunan surat berharga yang diberikan oleh nasabah yakni jaminan yang diberikan oleh nasabah yaitu BPKB motor yang nilai taksirannya lebih dari modal yang diminta oleh nasabah sehingga nasabah dinilai lolos dari tahap analisis ini. Jika anggota tidak bisa memenuhi kewajibannya, maka pihak bank bisa menggunakan untuk pelunasan sesuai dengan kesepakatan bersama.

e. *Condition*

Prinsip ini dipengaruhi oleh faktor di luar dari pihak bank maupun nasabah/calon peminjam. Misalnya, usia minimal peminjam, jumlah pinjaman, atau kondisi lainnya yang telah ditetapkan oleh bank kepada nasabahnya. Contoh kondisi lainnya yang juga jadi pertimbangan bank dalam memberikan pinjaman kepada pengusaha antara lain kondisi perekonomian

---

<sup>58</sup>Zulkipli, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 22 Juni 2021.

<sup>59</sup>Andi Nuriza Nahlang, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 22 Juni 2021.

suatu daerah atau negara terhadap jenis bisnis yang dilakukan oleh calon mudharib.

Jika calon nasabah telah memenuhi persyaratan 5C maka nasabah ke tahap selanjutnya. Secara umum usahanya harus lancar jangan sampai usaha tersebut dilarang oleh Negara dan agama Islam. Pihak bank melakukan survei atau melakukan wawancara kepada calon nasabah, Jika Account Officer dan Pimpinan Cabang menilai bahwa permohonan pembiayaan mudharabah layak diproses lebih lanjut, maka Account Officer akan menghubungi calon mudharib untuk menentukan kapan akan dilakukan peninjauan langsung kelokasi usaha lokasi, dimana pihak bank menilai kemampuan calon nasabah dalam mengelola usaha dan melihat langsung usaha yang akan dijalankan oleh pihak calon nasabah dan melihat barang jaminan. Selanjutnya keputusan pembiayaan dituangkan secara tertulis dalam lembar persetujuan komite pembiayaan mudharabah atau disebut dengan disposisi. Didalam disposisi ini memuat data tentang calon anggota, jenis pembiayaan, jenis pengajuan, fasilitas pembiayaan, analisa usaha, dan jaminan pembiayaan. Kemudian pihak Bank BNI Syariah Sidrap tidak langsung mengabulkan permohonan dari calon nasabah tersebut, akan tetapi pihak bank meneliti kembali kelengkapan syarat-syarat yang diajukan oleh pihak calon nasabah, apabila persyaratan yang diajukan calon nasabah tidak lengkap, maka pihak calon nasabah harus melengkapi kembali persyaratannya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka calon mudharib direkomendasikan untuk mendapatkan pembiayaan sebesar kebutuhan modal kerja. Bagian Pemasaran bertanggung jawab meneliti dan memastikan bahwa dokumen paket permohonan pembiayaan telah lengkap, masih berlaku, sah dan berkekuatan hukum. Selanjutnya paket dokumen permohonan pembiayaan diajukan kepada pejabat pemutus sesuai dengan kewenangannya. Dari hasil penelitian setelah melalui proses pengusulan pembiayaan, maka pejabat bank akan memberikan pendapat keputusan pembiayaan diterima atau ditolak. Ada beberapa kriteria mudharib yang dianggap layak untuk menerima pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, hal ini dikemukakan oleh pegawai notaris:

“Di Bank BNI Syariah Sidrap itu ada beberapa kriteria agar mudharib dapat dikatakan layak untuk menerima pembiayaan mudharabah yang tentunya kelengkapan data dan jenis usahanya harus jelas”<sup>60</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris:

“Kalau semua datanya lengkap dan sudah memenuhi semua persyaratan, itu baru bisa dikategorikan sebagai mudharib yang layak untuk mendapatkan pembiayaan”.<sup>61</sup>

Hasil penelitian dapat penulis simpulkan bahwa kriteria mudharib yang dianggap layak menerima pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap sebagai berikut :

- a. Melengkapi data-data yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan mudharabah baik untuk calon mudharib perorangan atau untuk badan usaha.
- b. Usaha mudharib telah sesuai dengan pasar sasaran yang telah ditetapkan BNI Syariah Sidrap, yaitu :
  - 1) Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia dan BNI Syariah.
  - 2) Tidak termasuk debitur pinjaman pembiayaan macet sesuai dengan informasi Bank Indonesia dan BNI Syariah.
  - 3) Tidak termasuk jenis usaha yang dilarang dan dihindari untuk dibiayai.
- c. Apabila calon mudharib telah menjadi nasabah, selama berhubungan dengan BNI Syariah mempunyai reputasi baik.
- d. Analisis rasio keuangan calon mudharib sesuai dengan standar yang telah ditetapkan oleh BNI Syariah.

#### 5. Rapat Komite atau Analisis Survei

Tahap yang selanjutnya yaitu persetujuan pembiayaan yaitu proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Apabila suatu pembiayaan mudharabah disetujui maka akan dibuat surat penegasan atau surat persetujuan dan jika ditolak akan dibuat surat penolakan oleh bagian administrasi pembiayaan.

<sup>60</sup>Fitri, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 23 Juni 2021.

<sup>61</sup>Asran, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 22 Juni 2021.

Setelah permohonan disetujui maka manager menghubungi notaris untuk cek sertifikat, membuat surat pemberitahuan keputusan pembiayaan kepada calon anggota atau anggota, dan membuat berita acara jaminan. Keberadaan jaminan dalam akad mudharabah juga diakui dalam Fatwa MUI Nomor : 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah, bahwa:

“Pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad”.<sup>62</sup>

Berdasarkan uraian singkat diatas telah menunjukkan bahwa kebutuhan hukum masyarakat di Indonesia mulai beragam terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat dibutuhkan kepastian hukum guna melindungi hak hukum masyarakat dan tercapainya rasa keadilan. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum juga mendorong kebutuhan akan pelayanan dari pejabat umum dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut,<sup>63</sup> khususnya notaris. Hal ini diungkap oleh pihak notaris:

“Notaris itu kan pejabat umum, jadi ya tugas kami itu membuat akta autentik khususnya dalam pembuatan akad pembiayaan pada perbankan syariah”.<sup>64</sup>

Hal yang sama diungkapkan oleh salah satu pihak notaris mengenai peranan notaris dalam pembiayaan akad pembiayaan mudharabah:

“Peranan notaris dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah merupakan pejabat umum yang membuat akta autentik, perbuatan hukum tertentu”.<sup>65</sup>

Penulis kembali membuat kesimpulan dari hasil wawancara diatas bahwa tahap selanjutnya adalah pengikatan yaitu pengikatan pembiayaan maupun jaminan.

---

<sup>62</sup>Fatwa DSN Nomor : 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah.

<sup>63</sup>Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2013), h. 1.

<sup>64</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 24 Juni 2021.

<sup>65</sup>Asran, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 25 Juni 2021.

Dalam pengikatan terbagi menjadi dua macam yaitu pengikatan dibawah tangan adalah proses penandatanganan akad yang dilakukan antara bank dan nasabah sedangkan pengikatan notarial adalah proses penandatanganan akad yang disaksikan oleh notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berupa berita acara jaminan yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi hubungan-hubungan hukum yang tercipta dari perbuatan hukum masyarakat dalam interaksi sosial.

Kewenangan notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang<sup>66</sup>. Bagi masyarakat yang melakukan suatu perjanjian yang dalam pengaturannya lebih memilih berdasarkan hukum Islam seperti akad pembiayaan mudharabah dalam kegiatan perbankan syariah, maka perlu ditemukan relevansi antara hukum Islam yang secara khusus mengatur tentang perbuatan hukum masyarakat dengan kewenangan notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik guna memberikan kepastian hukum. Sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam penerapan hukum, baik secara formil dan materil.

Kemudian notaris mengeluarkan covernote yang merupakan surat jaminan dalam proses. Calon anggota atau anggota menandatangani akad dan pengikatan notaris yang dibuktikan adanya tanda tangan notaris atau surat keterangan.

## 6. Pencairan

---

<sup>66</sup> <https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/> (Diakses pada 25 Juni 2021).

Tahap selanjutnya yaitu AO menghubungi calon mudharib datang ke BNI Syariah Sidrap untuk pencairan pembiayaan. Setelah itu pihak bank akan memberi modal (dana) kepada calon mudharib untuk mendirikan usaha yang telah disetujui oleh kedua belah pihak tersebut. Biasanya proses pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap memerlukan waktu beberapa hari, waktu tersebut relatif tidak sama tergantung bagaimana kecepatan nasabah memenuhi berkas persyaratan dan tergantung tingkat kesulitan survei. Pada proses pencairan ini, calon mudharib diminta ke Bank BNI Syariah Sidrap untuk menerima dana pencairan. Teller menyerahkan langsung dana pencairan kepada mudharib, setelah mudharib menandatangani data-data yang terkait dengan pencairan.

### **B. Faktor yang Mempengaruhi Proses Akad Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap**

Akad mudharabah menggunakan prinsip bagi hasil antara pihak mudharib dan shahibul maal, berdasarkan jenisnya akad mudharabah termasuk ke dalam akad musammah, yaitu akad yang telah disebutkan namanya oleh syara' sendiri beserta ketetapan hukumnya dan aturan-aturannya secara umum<sup>67</sup>. Akad ini sudah dikenal pada masa nabi Muhammad saw bahkan akad kerja sama dalam perniagaan ini telah dilakukan manusia sebelum Islam. Akad mudharabah diperbolehkan karena di dalamnya terdapat unsur tolong menolong dan saling melengkapi antara manusia yang satu dan lainnya. Dalam praktiknya akad tersebut di lembaga keuangan syariah ada yang diorientasikan sebagai tujuannya, seperti hibah atau wakaf seseorang kepada orang/pihak lain. Akad tersebut ditujukan untuk kebaikan, tidak untuk mencari keuntungan, demikian halnya dengan akad pinjam meminjam atau utang piutang. Tujuannya semata-mata untuk menolong (kebaikan). Jika diikuti oleh pencarian keuntungan dengan menambah jumlah pembayarannya, maka kelebihan atau tambahan tersebut menjadi tambahan yang dilarang.

---

<sup>67</sup>Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), h. 32.

Bank BNI Syariah Sidrap, prinsip Mudharabah diterapkan pada produk pembiayaan dan pendanaan. Dalam produk pendanaan, nasabah akan mendapatkan bagi hasil dari pendapatan bank. Sementara bagi hasil dari pembiayaan menjadi keuntungan bank sesuai dengan kerjasama yang telah disepakati diawal akad. Pada Bank BNI Syariah Sidrap ada beberapa faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah. Hal ini diungkapkan oleh pihak notaris:

“Ada dua faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah yaitu kebutuhan dan Agama”.<sup>68</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris mengenai faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap:

“Faktor-faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan itu ada 2 yaitu kebutuhan dan Agama”.<sup>69</sup>

Hasil wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap ada 2 yaitu:

#### 1. Kebutuhan

Manusia sebagai makhluk hidup, pasti memiliki berbagai kebutuhan sebagai penunjang hidup. Yang sering kita kenal, manusia memiliki kebutuhan pangan, sandang, papan, serta kebutuhan-kebutuhan lain untuk memenuhi kepuasan kebutuhan hidup dengan capaian suatu kemakmuran hidup. Kebutuhan merupakan keinginan masyarakat untuk memperoleh barang dan jasa. Jadi setiap masyarakat juga membutuhkan modal untuk memperoleh barang dan jasa yang mereka inginkan serta untuk membangun sebuah usaha yang mereka cita-citakan. Kebutuhan modal merupakan keinginan seseorang untuk memperoleh modal berupa uang agar usahanya dapat berkembang ataupun yang sedang memulai usaha. Setiap pengusaha

---

<sup>68</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 25 Juni 2021.

<sup>69</sup>Andi Nuriza Nahlang, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 25 Juni 2021.

yang melakukan kegiatan usahanya selalu membutuhkan modal. Modal tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan operasional sehari-hari. Seperti diungkapkan oleh salah satu nasabah, adapun petikan wawancaranya sebagai berikut:

“Pada saat usaha saya memerlukan modal, saya kemudian mengajukan permohonan kepada bank untuk melakukan kerjasama dengan menggunakan akad pembiayaan mudharabah. Yang saya tau dalam akad ini proses pengembalian dananya itu menggunakan prinsip bagi hasil, itulah yang membuat saya memilih akad pembiayaan mudharabah”<sup>70</sup>.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari hasil wawancara diatas yaitu mudharib memilih akad pembiayaan mudharabah alasannya karena pada saat itu nasabah memerlukan modal untuk mengembangkan usahanya sehingga nasabah memilih akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah.

Modal kerja merupakan modal yang harus di keluarkan untuk membeli atau membuat barang dan jasa yang dihasilkan. Akan tetapi, Didalam kehidupan yang serba modern saat ini masyarakat untuk memenuhi kebutuhan mereka, baik untuk usaha maupun kebutuhan yang lainnya adalah dengan mengambil pembiayaan di lembaga keuangan terutama pada lembaga keuangan berbasis syariah, karena pada saat ini masyarakat telah mengetahui bahwasanya lembaga keuangan syariah lebih meringankan karena sistemnya bagi hasil dengan kesepakatan bersama. Hal inilah yang mendorong nasabah untuk mengajukan permohonan pembiayaan mudharabah kepada nbank. Isi dari surat permohonan nasabah yaitu nasabah meminta kepada bank untuk diberikan modal oleh bank sejumlah 10 juta rupiah. Hal ini diungkapkan oleh nasabah:

“Saya mengajukan pembiayaan kepada bank dengan meminta modal yang berjumlah 10 juta rupiah dan bank menyetujui hal tersebut sesuai dengan permintaan yang saya ajukan kepada Bank BNI Syariah Sidrap.”<sup>71</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris:

---

<sup>70</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 26 Juni 2021.

<sup>71</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 17 Juli 2021.

“Nasabah mengajukan modal kepada bank sebanyak 10 juta rupiah yang disetujui oleh bank”.<sup>72</sup>

Hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dapat disimpulkan bahwa modal yang diberikan oleh bank kepada nasabah yaitu sebanyak 10 juta rupiah, hal ini sesuai dengan isi permohonan dari nasabah yang telah disetujui oleh pihak bank.

Pembiayaan di Bank BNI Syariah Sidrap saat ini sangat diperlukan oleh nasabah karena nasabah butuh lembaga keuangan yang memberi modal dengan syarat yang tidak membebankan dan memudahkan masyarakat bertransaksi di lembaga keuangan tersebut. Strategi yang dilakukan Bank BNI Syariah Sidrap agar masyarakat tertarik untuk menggunakan jasa bank atau mau menjadi nasabah disana yaitu bank melakukan berbagai promosi dan menyebarkan brosur-brosur tentang produk Bank BNI Syariah, bahkan marketing mendatangi langsung kepada masyarakat dan menjelaskan tentang lembaga keuangan syariah. Berikut kutipan wawancara dengan nasabah:

“Saya mengajukan pembiayaan kepada nasabah karena saya butuh modal usaha untuk mengembangkan usaha saya. Saya memilih bank syariah untuk menghindari riba”.<sup>73</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris, berikut kutipan wawancaranya:

“Nasabah ingin menghindari riba, kan kalau di bank konvensional itu ada yang namanya bunga yang bisa memberatkan nasabah, jadi nasabah memilih pembiayaan akad mudharabah di Bank BNI Syariah”.<sup>74</sup>

Menurut penjelasan nasabah, alasan memilih pembiayaan di Bank BNI Syariah Sidrap dikarenakan kebutuhannya cukup banyak untuk modal usaha, nasabah mengajukan pembiayaan untuk mengembangkan usahanya dengan cara mencari buruh untuk membantunya memproduksi batu bata merah. Nasabah menjelaskan memilih jasa Bank BNI Syariah ada yang niat dari hati karena menghindar dari riba.

---

<sup>72</sup>Fitri, Pegawai Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 28 Juni 2021.

<sup>73</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 27 Juni 2021.

<sup>74</sup>Fitri, Pegawai Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara Oleh Penulis di Sidrap, 28 Juni 2021.

Selain itu, nasabah mengaku dulunya pernah meminjam uang untuk modal kepada perorangan atau bisa dikatakan rentenir dengan bunga yang cukup besar bahkan berkali-kali lipat sehingga dirasa sangat memberatkan, sehingga mereka beralih untuk mengajukan pembiayaan di Bank BNI Syariah karena menurut nasabah cukup menguntungkan jika bertransaksi ataupun mengajukan pembiayaan di Bank BNI Syariah. Nasabah menilai Bank BNI Syariah dalam pelayanannya cukup baik dan ramah serta tidak menyulitkan nasabah untuk melakukan transaksi di bank tersebut. Nasabah membutuhkan modal untuk memperoleh barang dan jasa yang mereka inginkan serta untuk membangun sebuah usaha yang mereka cita-citakan.

## 2. Agama

Faktor kedua nasabah khususnya di daerah Sidrap memilih menjadi nasabah di Bank BNI Syariah karena masyarakat saat ini sudah mulai menyadari melakukan transaksi atau menggunakan jasa bank syariah dapat terhindar dari unsur riba dan sesuai syariat Islam karena mayoritas masyarakat disana beragama Islam dan nasabah di Bank BNI Syariah juga mayoritas Islam, tapi ada beberapa yang non-Islam juga menggunakan jasa Bank BNI Syariah. Alasan nasabah memilih Bank Syariah karena nasabah merupakan orang islam. Hal ini merujuk dari wawancara dengan nasabah:

“Karena saya orang islam, jadi saya memilih pembiayaan di bank syariah yang jauh dari unsur riba”.<sup>75</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris, berikut kutipan wawancaranya sebagai berikut:

“Yaa karena nasabah kan beragama islam, jadi mungkin itu yang menjadi salah satu alasannya untuk memilih pembiayaan mudharabah”<sup>76</sup>.

Penulis kemudian menyimpulkan bahwa nasabah lebih memilih bank syariah karena nasabah sendiri adalah seorang muslim, alasan lainnya yaitu karena nasabah ingin menghindari riba. Dimana riba sangat diharamkan.

<sup>75</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 27 Juni 2021.

<sup>76</sup>Asran, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara Oleh Penulis di Sidrap, 26 Juni 2021.

Memang tidak semua nasabah menggunakan jasa bank syariah karena mengetahui haramnya riba dan mengetahui prinsip-prinsip syariah dalam bank, ada yang menggunakan jasa bank dikarenakan ikut saudara dan tertarik karena membaca brosur Bank BNI Syariah. Perbankan syariah saat ini banyak diminati oleh masyarakat Indonesia, bahkan peminat perbankan syariah cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Hal itu disebabkan karena memang perbankan syariah dinilai sangat menjanjikan dan tidak merugikan bagi para nasabahnya. Selain itu prospek kedepannya dinilai jelas dan tidak mengecewakan. Sehingga dari tahun ke tahun peranan perbankan syariah semakin urgen bagi masyarakat Indonesia. Lahirnya bank syariah yang beroperasi berdasarkan sistem bagi hasil sebagai alternatif pengganti bunga pada bank-bank konvensional, merupakan peluang bagi umat Islam untuk memanfaatkan jasa bank seoptimal mungkin, karena umat Islam yang berhubungan dengan perbankan syariah dapat dengan tenang, tanpa keraguan dan didasari oleh motivasi keagamaan yang kuat didalam memobilisasi dana masyarakat untuk pembiayaan pembangunan ekonomi umat.

Perhitungan bagi hasil yang berlaku pada Bank BNI Syariah Sidrap menggunakan metode profit sharing, sehingga pendapatan dibagihasilkan adalah pendapatan bersih setelah dikurangi beban yang berkaitan dengan pengelola dana mudharabah. Pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap menetapkan bahwa seluruh beban-beban yang timbul dari pembiayaan mudharabah tersebut ditanggung sepenuhnya oleh peminjam dana, yang dalam hal ini adalah nasabah yang menerima pembiayaan, sehingga keuntungan yang dibagihasilkan sudah merupakan pendapatan bersih bank.

Bank BNI Syariah dan nasabah sepakat dengan nisbah bagi hasil yaitu 40:60 yang dimana pihak bank mendapatkan 40% keuntungan dari hasil usaha nasabah dan 60% yang akan diterima oleh nasabah. Hal ini diungkapkan oleh notaris:

“Nisbah bagi hasil antara bank dan nasabah yaitu 40:60 yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada saat melakukan akad pembiayaan.”<sup>77</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh nasabah:

“Kalau nisbah bagi hasil itu untuk saya 60% dan untuk bank 40% dari hasil usaha yang saya jalankan selama jangka waktu 9 bulan lamanya.”<sup>78</sup>

Penulis kemudian menyimpulkan dari hasil wawancara diatas bahwa nisbah bagi hasil yang telah disepakati oleh pihak bank dengan nasabah yaitu 40:60 yang dimana bank mendapatkan 40% dari hasil usaha sedangkan nasabah mendapatkan keuntungan sebanyak 60% dari hasil usaha selama jangka waktu 9 bulan lamanya.

Ada dua faktor yang mempengaruhi bagi hasil di bank syariah yaitu : faktor langsung dan faktor tidak langsung.<sup>79</sup>

a. Faktor langsung

- 1) Investmentrate merupakan persentase aktual dana yang diinvestasikan dari total dana. Jika bank menentukan investment rate sebesar 80%, hal ini berarti 20% dari total dana dialokasikan untuk memenuhi likuiditas.
- 2) Jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan merupakan jumlah dana dari berbagai sumber dana yang tersedia untuk diinvestasikan. Dana tersebut dapat dihitung dengan menggunakan salah satu metode:
  - a) Rata rata saldo minimum bulanan
  - b) Rata rata total saldo harian Investment rate dikalikan dengan jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan akan menghasilkan dana aktual yang digunakan.

b. Faktor tidak langsung Faktor tidak langsung yang mempengaruhi bagi hasil adalah:

---

<sup>77</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 20 Juli 2021.

<sup>78</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 28 Juni 2021.

<sup>79</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, h. 101.

- 1) Penentuan pendapatan dan biaya Mudharabah.
  - a) Bank dan nasabah melakukan share dalam pendapatan dan biaya. Pendapatan yang “dibagi hasilkan” merupakan pendapatan yang diterima dikurangi biaya-biaya.
  - b) Jika semua biaya ditanggung bank, maka hal ini disebut revenue sharing.
- 2) Kebijakan akunting (prinsip dan metode akuntansi) Bagi hasil secara tidak langsung dipengaruhi oleh berjalannya aktivitas yang diterapkan, terutama sehubungan dengan pengakuan pendapatan dan biaya.

Pembayaran pembiayaan mudharabah dari pihak pengelola dana dan pihak bank diberikan kebijaksanaan, yaitu pembayaran dapat dilakukan secara tunai disaat jatuh tempo (pokok beserta bagi hasil keuntungan) atau secara angsuran setiap bulannya ( hanya bagi hasil keuntungannya saja, sedangkan pokok pinjaman dibayar pada saat jatuh tempo), tergantung pada kemampuan pengelola dana dan kesepakatan yang telah dibuat pada awal akad. Pembayaran kembali atas dana yang telah diberikan oleh bank dilakukan secara tunai disaat jatuh tempo bersamaan dengan bagi hasil dari keuntungan yang didapatkan nasabah. Hal ini merujuk dari wawancara dengan nasabah:

“Saya mengembalikan dana kepada bank secara tunai pada saat jatuh tempo bersama dengan bagi hasil keuntungan selama kegiatan usaha pada waktu yang sudah ditentukan saat akad”.<sup>80</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pegawai notaris:

“Nasabah mengembalikan dana kepada bank pada saat waktu jatuh tempo yang berjumlah 10 juta rupiah disertai dengan pembagian keuntungan hasil usaha nasabah”.<sup>81</sup>

Mudharabah adalah salah satu produk bank syariah yang memiliki banyak manfaat yaitu:

---

<sup>80</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 22 Juni 2021.

<sup>81</sup>Asran, Pegawai Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 1 Juli 2021.

- a. Bank akan menikmati peningkatan bagi hasil pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
- b. Bank akan lebih selektif dan hati-hati mencari usaha yang benar-benar halal, aman, dan menguntungkan karena keuntungan yang konkrit dan benar-benar itulah yang akan dibagikan.
- c. Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan arus kas usaha nasabah sehingga tidak memberatkan nasabah.
- d. Prinsip bagi hasil dalam akad mudharabah ini berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapa pun keuntungan yang dihasilkan nasabah, sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.<sup>82</sup>

### **C. Evaluasi Akad Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap**

#### **1. Evaluasi Kesiapan Usaha/ Kelayakan**

Evaluasi adalah pengukuran dan perbaikan dalam kegiatan yang dilaksanakan, seperti membandingkan hasil-hasil kegiatan yang dibuat. Evaluasi yang dilakukan untuk menilai suatu pembiayaan dapat dilakukan dengan tiga tahapan. Tahap pertama yaitu dilakukan di awal kegiatan dengan tujuan untuk menilai kesiapan usaha atau mendeteksi kelayakan usaha. Tahap kedua yaitu penilaian dilakukan terhadap hasil-hasil yang telah dicapai selama proses kegiatan usaha dilaksanakan. Tahap yang terakhir yaitu evaluasi yang dilakukan untuk melihat hasil-hasil yang telah dicapai secara keseluruhan dari awal hingga akhir kegiatan tersebut dilaksanakan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa evaluasi pembiayaan adalah suatu penilaian yang dilakukan oleh suatu badan, dalam hal ini adalah lembaga perbankan untuk melihat dan memantau perkembangan suatu usaha nasabah yang diberikan pembiayaan oleh bank tersebut dalam mengembangkan usahanya. Pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap dalam penerapannya memberikan dana kepada usaha kecil berskala mikro. Hal ini dikemukakan oleh pihak notaris:

---

<sup>82</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: dari teori ke praktik*, h. 97-98.

“Penerapan pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap diberikan kepada para pengusaha-pengusaha yang berskala mikro contohnya usaha batu bata merah dan lain sebagainya”<sup>83</sup>

Hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap memberikan pembiayaan kepada pengusaha yang berskala mikro atau usaha kecil. Kesimpulan yang dapat ditarik dari penjelasan diatas yaitu usaha batu bata merah dapat digolongkan kepada usaha kecil. Hal inilah yang membuat peneliti untuk tertarik melakukan penelitian kepada usaha kecil tersebut. Setelah peneliti melakukan penelitian di kantor notaris, pihak notaris membantu penulis unruk mendapatkan informasi tentang mudharib yang melakukan usaha batu bata merah. Informasi yang didapatkan oleh penulis kemudian dibuktikan dengan mendatangi lokasi usaha mudharib yang sesuai dengan arahan dari pihak notaris. Adapun penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pada usaha batu bata merah yang usahanya berdiri di area kelurahan Uluale kec. Watang Pulu Kab. Sidenreng Rappang. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara antara peneliti dan pihak notaris:

“Salah satu mudharib yang memiliki usaha batu bata merah yang bernama Muchlis bertempat tinggal di kel. Uluale yang tak jauh dari lokasi usaha tersebut, beliau adalah mudharib dari Bank BNI Syariah”<sup>84</sup>



---

<sup>83</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 7 Juni 2021.

<sup>84</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 2 Juli 2021.

#### Gambar 4.2 Usaha Nasabah

Hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa mudharib atas yang bernama Adi adalah seorang pengusaha batu bata merah yang bertempat tinggal di kel, Uluale Kab. Sidrap. Lokasi usaha yang didirikan oleh mudharib tersebut tak jauh dari rumah tempat tinggal beliau yaitu sekitar 450m jaraknya. Usaha tersebut didirikan pada tahun 2018. Adapun alasan nasabah memilih usaha tersebut karena banyaknya peternak ayam petelur di daerah sekitar sehingga memudahkan untuk menemukan barang usahanya. Hal ini dikemukakan oleh mudharib:

“Saya mendirikan usaha ini pada tahun 2018 yang lalu, pada masa itu saya melihat masyarakat sekitar saya banyak yang menjadi pengusaha batu bata merah dan hasilnya cukup memuaskan dan akhirnya saya tertarik kemudian mendirikan usaha tersebut dan mengembangkannya hingga saat ini”<sup>85</sup>

Hal yang sama diungkapkan oleh notaris, berikut kutipan wawancaranya sebagai berikut:

“Usaha nasabah itu sudah lama didirikan, pada saat mengajukan pembiayaan, dia memang sedang butuh modal untuk usahanya itu”<sup>86</sup>

Penulis kemudian menyimpulkan dari hasil wawancara tersebut bahwa untuk daerah Kabupaten Sidrap usaha batu bata merah merupakan usaha mengalami perkembangan. Kabupaten Sidenreng Rappang tak hanya menjadi lumbung pangan Sulawesi Selatan. Kabupaten Sidrap dikenal sebagai salah satu sentral usaha batu bata merah di daerah Sulawesi Selatan. Hal tersebut yang mendorong mudharib untuk mendirikan usaha tersebut karena dengan begitu mudharib dapat menjalankan usahanya dengan memperoleh banyak informasi mengenai usaha tersebut bersama dengan warga sekitar.

Pembiayaan Mudharabah Bank BNI Syariah adalah pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati. Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap terdiri dari dua jenis, yaitu Mudharabah muthlaqah dan

---

<sup>85</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 3 Juli 2021.

<sup>86</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara Oleh Penulis di Sidrap, 2 Juli 2021.

Mudharabah muqayyadah. Bagian ini membahas Bank sebagai shahibul maal (pemilik dana) dalam pembiayaan Mudharabah baik bersifat mutlaqah maupun muqayyadah. Bagi hasil Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap dapat dilakukan dengan menggunakan dua metode, yaitu bagi laba (profit sharing) atau bagi hasil (gross profit margin atau dalam fatwa disebut net revenue sharing). Bagi laba dihitung dari pendapatan setelah dikurangi dengan harga pokok dan beban yang berkaitan dengan pengelolaan dana Mudharabah. Sedangkan bagi hasil, dihitung dari pendapatan pengelolaan Mudharabah dikurangi harga pokok. Hal inilah yang menjadi alasan nasabah memilih akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap. Berikut adalah hasil wawancara dengan pegawai notaris:

“Usaha nasabah sudah berdiri sejak lama sehingga perputaran usaha itu sudah lama atau sudah berjalan namun karena pihak nasabah memerlukan tambahan modal untuk melakukan perluasan usaha maka dia melakukan permohonan kepada bank dengan menggunakan akad pembiayaan mudharabah”<sup>87</sup>.

Hasil wawancara diatas, peneliti menyimpulkan bahwa alasan nasabah memilih akad mudharabah yaitu karena nasabah memerlukan modal untuk melanjutkan dan mengembangkan usahanya sehingga nasabah memilih untuk mengajukan permohonan kepada bank dengan menggunakan akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap.

Dana yang diberikan oleh bank akan dikeluarkan sesuai dengan surat pengajuan permohonan nasabah. Pada saat melakukan pengajuan, nasabah meminta kepada bank dibiayai usahanya. Jumlah dana yang diberikan oleh Bank BNI Syariah Sidrap kepada nasabah sesuai dengan isi pengajuan permohonan nasabah. Hal ini dikemukakan sendiri oleh nasabah:

---

<sup>87</sup>Asran, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 5 Juli 2021.

”Saat melakukan pengajuan permohonan itu saya mengajukan pinjaman kepada bank sebesar 10 juta rupiah sebagai modal untuk mengembangkan usaha saya”<sup>88</sup>.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh pihak notaris mengenai dana yang diberikan oleh bank kepada nasabah:

“Pihak bank memberikan modal kepada nasabah setelah semua ketentuan-ketentuan sudah terpenuhi. Bank memberikan dana kepada nasabah yah tentunya sesuai dengan isi pengajuan permohonan nasabah untuk mengadakan kerjasama dengan bank”<sup>89</sup>.

Hasil penelitian tersebut maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa nasabah tersebut saat melakukan pengajuan permohonan kepada bank, beliau memang berniat untuk meminta pembiayaan mudharabah untuk modal usahanya dengan jumlah 10 juta rupiah dengan maksud modal tersebut diharapkan dapat dipergunakan sebaik mungkin untuk menunjang usahanya agar lebih baik lagi dan memperoleh hasil yang maksimal. Berhubung karena modal yang dimiliki nasabah tidak cukup maka beliau berfikir untuk melakukan kerjasama dengan bank melalui pembiayaan mudharabah.

Usaha yang dijalankan oleh mudharib (pengelola dana) sudah dijalankan sejak beberapa tahun yang lalu sehingga kesiapan usahanya bisa dikatakan sudah sangat siap saat melakukan pengajuan permohonan kerjasama kepada Bank BNI Syariah Sidrap. Hal ini diungkapkan oleh pegawai di kantor notaris:

“Usaha nasabah itu kan sudah berdiri sejak lama jadi dari segi tempat usaha, dari segi barang usaha dan perputaran usaha itu sudah lama atau sudah berjalan. Namun dalam menilai suatu kelayakan/ kesiapan usaha nasabah, perlu dilihat dari beberapa aspek seperti aspek pasar, aspek teknik produksi, aspek manajemen dan aspek finansial, setelah semua aspek terpenuhi maka

---

<sup>88</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 27 Juni 2021.

<sup>89</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 7 Juli 2021.

dapat dikatakan bahwa kesiapan usahanya sudah siap dan usaha tersebut layak untuk dibiayai oleh bank.”<sup>90</sup>.

Hasil wawancara diatas dapat penulis simpulkan bahwa usaha yang dijalankan oleh nasabah dari segi lama berdirinya, tempat usahanya, barang atau peralatan usahanya bisa dikatakan bahwa kesiapan usaha dari nasabah tersebut memang sudah siap. Namun untuk menilai kelayakan usaha/ kesiapan usaha harus terpenuhi beberapa aspek yaitu:

1. Aspek pasar, mencakup produk yang akan dipasarkan, peluang, permintaan, dan penawaran, harga, segmentasi, pasar sasaran, ukuran, perkembangan, dan struktur pasar serta strategi pesaing.
2. Aspek teknik produksi/operasi, meliputi lokasi, gedung bangunan, mesin dan peralatan, bahan baku dan bahan penolong, tenaga kerja, metode produksi, lokasi, dan tata letak pabrik atau tempat usaha.
3. Aspek manajemen, meliputi organisasi, aspek pengelolaan, tenagakerja, kepemilikan, yuridis, lingkungan dan sebagainya. Aspek yuridis dan lingkungan perlu menjadi bahan analisis sebab perusahaan harus mendapat pengakuan dari berbagai pihak dan harus ramah lingkungan.
4. Aspek finansial/keuangan, meliputi sumber dana dan penggunaannya, proyeksi biaya, pendapatan, keuntungan, dan aliran kas.

Seperti yang telah dikemukakan pada penjelasan di atas bahwa untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu bisnis untuk dilakukan, harus di analisis berbagai aspek-aspek tersebut layak atau tidak. Hal yang sama diungkapkan oleh pihak notaris:

“Untuk menilai suatu kelayakan/ kesiapan usaha nasabah, ada beberapa aspek yang harus dipenuhi yaitu aspek pasar, aspek operasi, aspek manajemen dan aspek keuangan. Namun setelah semua aspek tersebut terpenuhi selanjutnya

---

<sup>90</sup>Zulkipli, Pegawai Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 5 Juli 2021.

bank melakukan penilaian itu dengan beberapa kriteria diantaranya kebutuhan konsumen, segmentasi pasar, target, nilai tambah dan masa hidup produk”<sup>91</sup>

Kesimpulan yang dapat diambil oleh peneliti dari hasil wawancara diatas yaitu setelah semua aspek kelayakan usaha terpenuhi maka tahap selanjutnya adalah Bank BNI Syariah Sidrap melakukan penilaian kesiapan usaha dengan berpedoman kepada beberapa kriteria, dimana beberapa kriteria tersebut yaitu:

a. Melakukan survei ke tempat usaha nasabah

Survey dilakukan untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan berdasarkan prinsip 5C, supaya calon nasabah dapat dianalisis dengan baik sehingga pihak perbankan dapat mengambil keputusan yang baik. Selain itu survey ini juga bertujuan untuk memastikan kembali informasi awal yang diberikan calon nasabah, apakah sesuai dengan kondisi sebenarnya atau tidak. Dengan begitu surveyor yang bertugas untuk melakukan survey harus mengunjungi tempat tinggal atau tempat usaha calon nasabah, dan melakukan wawancara baik dengan calon nasabah, maupun tetangga dari calon nasabah. Tujuan survey juga untuk menentukan besarnya plafon yang dapat dicairkan ke nasabah. Biasanya surveyor akan menjelaskan besarnya pinjaman serta biaya tagihan yang harus dibayar nantinya. Kemudian surveyor akan menanyakan plafon mana yang sekiranya nasabah sanggup untuk membayarkannya. Jangan sampai memilih besar tagihan yang tinggi, namun ditengah jalan malah mogok. Ini tentunya akan menyulitkan para surveyor dalam melakukan pekerjaannya nanti.

b. Melihat *cash flow* usaha

Arus kas (*cash flow*) adalah kenaikan atau penurunan jumlah uang yang dimiliki oleh bisnis, institusi, atau individu. Dalam bidang keuangan, istilah tersebut berfungsi untuk menggambarkan jumlah uang tunai yang dihasilkan

---

<sup>91</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 7 Juli 2021.

dan dikonsumsi dalam periode waktu tertentu. Pemasukan yang lebih besar daripada pengeluaran akan menciptakan *cash flow* yang positif. Sebaliknya, *cash flow* akan menjadi negatif apabila pengeluaran lebih besar daripada pemasukan.

c. Target

Menentukan target pasar sejak awal usaha dirintis dan dikembangkan merupakan suatu hal yang krusial. Sebab, ada banyak sekali manfaat yang bisa didapatkan oleh pebisnis jika bisa menentukan target pasar sejak pertama kali menjalankan sebuah usaha. Target pasar adalah kelompok konsumen atau pelanggan yang menjadi sasaran usaha untuk melakukan pendekatan. Tujuannya adalah agar kelompok konsumen tersebut membeli produk atau jasa yang ditawarkan.<sup>92</sup> Biasanya, target pasar atau *market* dikelompokkan berdasarkan sifat, rentang umur, ataupun karakter serta kebiasaan yang dinilai selaras atau relevan. Dalam menentukan target *market*, pebisnis harus berupaya untuk mengelompokkan masyarakat dengan segmentasi tertentu.

Melalui kegiatan segmentasi ini, pengusaha mampu mendapatkan data dan mengolahnya guna menentukan segmen pasar atau konsumen manakah yang dirasa paling sesuai dengan karakteristik dari usaha yang sedang dijalankan. Jadi, bisa dibayangkan bahwa target pasar adalah istilah fundamental dan wajib diketahui oleh para pelaku usaha atau pebisnis. Target *market* juga bisa diartikan sebagai kelompok konsumen yang disasar pebisnis atau pemilik perusahaan agar bisa membeli produk atau jasa yang ditawarkan. Oleh karena itu, kegiatan segmentasi pasar ini harus dilakukan terlebih dahulu oleh pebisnis sebelum mampu menentukan target pasar bisnisnya secara akurat.

Kelayakan pembiayaan adalah satu kegiatan penelitian yang secara mendalam terhadap suatu kegiatan bisnis atau usaha yang dijalankan, untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu usaha tersebut dijalankan dan menentukan seberapa keuntungan

---

<sup>92</sup><https://www.niagahoster.co.id/blog/target-pasar/>.

dan kerugian yang akan timbul dari usaha tersebut<sup>93</sup>. Pendanaan yang dilakukan kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan, oleh karena layak tidaknya pembiayaan yang diberikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan bank.

Menurut ketentuan dalam pasal 23 Undang-undang No. 21 Tahun 2008, Bank Syariah dan UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi Bank Syariah dan atau UUS wajib melakukan penilaian seksama terhadap modal, watak, kemampuan, agunan dan prospek usaha dari calon penerima pembiayaan.<sup>94</sup>

Jadi, dapat disimpulkan bahwa untuk mewujudkan hal diatas, perlu dilakukan persiapan pembiayaan yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi sebagai bahan penilaian bank. Kualitas hasil penilaian, kembali kepada kualitas nasabah, data yang diperoleh dan teknis penilaian kelayakan pembiayaan pada bank tersebut.

Evaluasi kelayakan usaha yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Sidrap sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan sangat diperlukan agar apabila usaha tersebut dijadikan tidak akan sia-sia atau tidak membuang uang, tenaga, atau pikiran secara pecuma serta tidak akan menimbulkan masalah yang tidak perlu dimasa yang akan datang. Bahkan, adanya usaha atau proyek diharapkan dapat memberikan keuntungan serta manfaat kepada berbagai pihak. Paling tidak ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan. Hal ini dikemukakan oleh pegawai notaris:

“Manfaat yang diperoleh oleh bank dengan melakukan evaluasi kelayakan usaha dapat memperkecil risiko yang dapat terjadi pada usaha nasabah, baik itu risiko yang bisa dikendalikan maupun risiko yang tidak dapat dikendalikan. Walaupun usaha nasabah merugi, kerugian yang diterima tidaklah besar”<sup>95</sup>.

Hal yang sama dikemukakan oleh pihak notaris mengenai manfaat dilakukannya evaluasi kelayakan usaha:

---

<sup>93</sup> Ahmad Subagio, *Study Kelayakan Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Gramedia, 2007), h. 8.

<sup>94</sup> Juandini, *Pengantar Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Malang: UIN Malang Press Anggota IKAPI, 2009), h. 169.

<sup>95</sup> Fitri, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 9 Juli 2021.

“Kalau dilakukan evaluasi kelayakan usaha maka dampaknya kedepan resiko yang muncul bisa di minimalisir atau bahkan bisa dikendalikan”<sup>96</sup>.

Penulis kemudian menyimpulkan dari hasil wawancara diatas bahwa manfaat dilakukannya evaluasi kelayakan usaha yaitu untuk memperkecil dan mengendalikan resiko yang dapat terjadi. Evaluasi kelayakan usaha juga bermanfaat untuk menghindari resiko kerugian dimasa yang akan datang yang penuh dengan ketidakpastian sehingga apabila terjadi kerugian maka kerugian tersebut tidaklah besar.

## 2. Evaluasi Penilaian Hasil Selama Proses Kegiatan (*Formatif*)

Langkah yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Sidrap setelah melakukan evaluasi kelayakan usaha yaitu evaluasi tahap kedua yaitu evaluasi *formatif* yaitu penilaian yang dilakukan oleh bank terhadap hasil-hasil yang telah dicapai selama proses kegiatan usaha dilaksanakan. Proses produksi batu bata merah tidak selamanya berjalan mulus. Tentunya dalam setiap usaha pasti ada yang namanya kendala. Adapun kendala yang biasanya dirasakan oleh pengusaha batu bata merah yaitu perubahan cuaca yang susah di prediksi. Dengan kata lain, pada suatu waktu tertentu harga telur ayam naik relatif cukup tinggi dan sebaliknya untuk periode lainnya. Seperti yang diungkapkan oleh nasabah:

“Kendala yang paling sering muncul yaitu perubahan cuaca yang susah untuk ditebak sehingga proses produksi menjadi terganggu.”<sup>97</sup>.

Hal yang sama dikemukakan oleh pihak notaris mengenai kendala yang dialami oleh pengusaha batu bata merah:

“Pada waktu tertentu cuaca bisa berubah kapan saja, nah ketika datang musim hujan maka proses produksi akan terhambat karena keadaan lapangan yang tidak memungkinkan untuk dilakukannya produksi.”<sup>98</sup>

<sup>96</sup>Rusli, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 12 Juli 2021.

<sup>97</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 11 Juli 2021.

Hasil wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa kendala yang paling sering muncul saat proses kegiatan usaha batu bata yaitu mengenai perubahan cuaca yang susah ditebak. Jika musim hujan datang maka otomatis proses produksi batu bata merah menjadi terganggu. Hal ini karena jika lapangan tempat produksi itu basah, maka batu bata merah tidak dapat di produksi. Namun dengan adanya kendala tersebut tidak membuat target tidak tercapai. Kendala yang muncul tidak terlalu berpengaruh dengan target yang telah dirancang sebelumnya, karena kendala tersebut sudah menjadi masalah yang umum dirasakan oleh pengusaha yang sejenis. Ketika perubahan cuaca yang susah untuk diprediksi, nasabah hanya bisa pasrah. Hal ini dikemukakan olehnya:

“Saya sebagai pengusaha batu bata merah hanya bisa pasrah, tidak bisa berbuat apa-apa, karena situasi seperti ini sudah sering saya rasakan”<sup>98</sup>.

Penulis kemudian menyimpulkan dari hasil wawancara diatas bahwa perubahan cuaca dapat mempengaruhi proses produksi batu bata merah, namun kendala tersebut merupakan kendala yang umum terjadi pada jenis usaha tersebut.

Pembiayaan adalah suatu proses, mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai pada realisasinya. Namun realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, maka Bank BNI Syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan. Aktivitas ini memiliki aspek dan tujuan tertentu. Untuk itu perlu dibicarakan hal-hal yang terkait dengan aktivitas pemantauan dan pengawasan pembiayaan. Bank BNI Syariah sidrap melakukan penilaian selama proses kegiatan usaha agar dapat mendeteksi terjadinya suatu penyimpangan sehingga dapat dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengendalikan pelaksanaan kegiatan usaha yang melenceng sehingga tujuan bank dan nasabah akan tercapai. Hal tersebut dikemukakan oleh pihak notaris:

---

<sup>98</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 12 Juli 2021.

<sup>99</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat Pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 14 Juli 2021.

“Dengan dilakukannya penilaian selama proses kegiatan nasabah maka dapat dideteksi penyimpangan yang mungkin terjadi. Pengawasan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi penyimpangan dari rencana yang telah disusun. Pelaksanaan usaha dapat sungguh-sungguh melakukan pekerjaannya karena merasa ada yang mengawasinya sehingga tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak perlu”<sup>100</sup>

Penulis kemudian menyimpulkan bahwa penilaian yang dilakukan oleh bank kepada mudharib (pengelola dana) selama proses kegiatan usaha berfungsi untuk mengontrol mudharib agar bisa fokus dengan rencana pada awal akad pembiayaan mudharabah sehingga tidak terjadi yang namanya penyimpangan. Cara Bank Syariah melakukan penilaian selama proses kegiatan usaha yaitu dengan menggunakan 5 pendekatan, diantaranya:

- a. Pendekatan historis, yaitu menilai past performance, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- b. Pendekatan finansial, yaitu menilai latar pendidikan para pengurus. Hal ini untuk menjamin profesionalitas kerja perusahaan.
- c. Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha untuk melakukan perjanjian dengan bank atau tidak.
- d. Pendekatan manajerial, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan dan ketrampilan customer melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e. Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, bahan baku, peralatan/ mesin-mesin, administrasi keuangan, industrial relation, sampai dengan kemampuan merebut pasar.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup>Lia Trizza Firgita Adhilia, Notaris & PPAT di Sidrap, Wawancara oleh penulis di Sidrap, 15 Juli 2021.

<sup>101</sup>Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015, h.81-82.

Bank BNI Syariah Sidrap berharap dengan dilakukannya evaluasi pembiayaan tersebut diharapkan penilaian yang dilakukan oleh bank selama proses kegiatan usaha dapat memperoleh hasil yang maksimal sehingga permasalahan dan resiko-resiko yang timbul yang salah satunya yaitu pembiayaan bermasalah atau penundaan yang dilakukan oleh pihak mudharib dalam mengangsur kewajibannya dapat dihindari. Hasil penilaian bank selama proses kegiatan usaha nasabah yaitu nasabah menjalankan usahanya dengan baik dan dengan semestinya. Pembayaran setiap bulan pun dilakukan dengan lancar atau bisa dikatakan bahwa pembiayaan mudharabah tidak macet. Pembiayaan dapat dikatakan lancar apabila pembayaran angsuran dan margin tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan penguatan agunan kuat.

### 3. Evaluasi Hasil Usaha Keseluruhan

Evaluasi pembiayaan pada tahap ketiga yaitu evaluasi hasil usaha keseluruhan dari hasil usaha yang telah dijalankan oleh nasabah. Usaha yang dijalankan oleh nasabah memperoleh hasil yang baik, seperti yang diungkapkan oleh salah satu pegawai notaris, adapun petikan wawancaranya sebagai berikut:

“Usaha yang dijalankan oleh nasabah menunjukkan hasil yang baik, modal usaha telah berkembang selama kurun waktu yang disepakati dalam akad yaitu selama 9 bulan lamanya.”<sup>102</sup>

Ungkapan yang sama juga diungkapkan oleh nasabah:

“Hasil usaha saya selama 9 bulan itu dari modal yang diberikan oleh bank yang berjumlah 10 juta kini telah berkembang menjadi 25 juta rupiah.”<sup>103</sup>

Penjelasan tersebut diatas disimpulkan oleh penulis bahwa hasil usaha yang dijalankan oleh nasabah memperoleh hasil yang baik, hal ini dapat dilihat dari modal usaha yang awalnya diberikan oleh bank yang berjumlah 10 juta rupiah kini

---

<sup>102</sup>Rusli, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh Penulis di Sidrap, 26 Juli 2021.

<sup>103</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh Penulis di Sidrap, 27 Juli 2021.

berkembang sebanyak 25 juta rupiah selama kurun waktu 9 bulan lamanya, hal ini sesuai dengan isi perjanjian dari pihak bank dengan nasabah pada dilakukannya akad.

Keuntungan dan kerugian dari pembiayaan mudharabah akan diakui dalam periode terjadinya hak bagi hasil sesuai nisbah. Kerugian akan ditanggung oleh shahibul maal (pemilik dana) dalam hal ini bank, jika tidak ada unsur kesengajaan oleh pengelola dana dalam menjalankan usahanya, sehingga rugi tersebut mengurangi saldo pembiayaan mudharabah. Tapi jika kerugian terjadi akibat kelalaian atau kesalahan pengelola dana maka rugi tersebut dibebankan pada mudharib (pengelola dana), yakni pihak nasabah.

Adapun kendala yang dialami oleh nasabah selama proses kegiatan usaha dapat diatasi dengan baik oleh nasabah. Hal ini sesuai dengan ungkapan dari nasabah:

“Kendala yang saya alami selama proses kegiatan usaha itu dapat saya lewati dengan baik, karena kan itu merupakan kendala umum dimana setiap yang menjalankan usaha yang sama dengan saya akan mengalami hal yang serupa”.<sup>104</sup>

Hal yang sama juga diungkapkan oleh salah satu pegawai notaris, adapun petikan wawancaranya sebagai berikut:

“Yaa kendala itu bisa diatasi oleh nasabah, kan kendalanya itu bukan termasuk hal yang bisa di prediksi, lagipula kendala tersebut tidak dapat dihindari oleh nasabah itu.”<sup>105</sup>

Hasil wawancara diatas kemuadian disimpulkan oleh penulis bahwa kendala yang dialami oleh nasabah selama proses kegiatan usaha yaitu apabila terjadi hujan maka proses produksi batu bata merah akan terkendala, karena apabila terjadi hujan maka lapangan tempat produksi akan basah dan menyebabkan produksi batu bata merah tidak dapat dilakukan. Walaupun kendala tersebut merupakan kendala yang

---

<sup>104</sup>Muchlis, Nasabah yang mendapat pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh Penulis di Sidrap, 27 Juli 2021.

<sup>105</sup>Zulkipli, Pegawai di Kantor Notaris & PPAT, Wawancara oleh Penulis di Sidrap, 28 Juli 2021.

umum terjadi yang dimana setiap orang yang menjalankan usaha yang sama juga pasti merasakan kendala tersebut, namun kendala yang dialami oleh nasabah tidak berdampak buruk terhadap usaha yang dijalankan karena hujan juga tidak datang setiap waktu melainkan hanya pada waktu tertentu sehingga apabila cuaca mendukung nasabah tersebut dapat melakukan proses produksi tanpa ada kendala lagi.

Karena kendala yang dialami oleh nasabah tidak terlalu berpengaruh dengan hasil usahanya, maka hasil usaha yang diperoleh oleh nasabah dapat mencapai target atau dengan kata lain nasabah dapat memperoleh keuntungan yang akan dibagi kepada pihak bank. Keuntungan yang diperoleh merupakan hasil dari pengelolaan dana pembiayaan mudharabah yang diberikan. Besaran pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati. Nasabah harus membayar bagian keuntungan yang menjadi hak bank secara berkala sesuai dengan periode yang disepakati. Bank tidak akan menerima pembagian keuntungan, bila terjadi kegagalan atau wanprestasi yang terjadi bukan karena kelalaian *nasabah*, bila terjadi kegagalan usaha yang mengakibatkan kerugian yang disebabkan oleh kelalaian *mudharib*, maka kerugian tersebut harus ditanggung oleh *mudharib* (menjadi piutang bank).

Adapun metode penghitungan bagi hasil dibedakan menjadi tiga cara yaitu:

- 1) Menggunakan metode profit and loss sharing, yaitu para pihak akan memperoleh bagian hasil sebesar nisbah yang telah disepakati dikalikan besarnya keuntungan (profit) yang diperoleh oleh pengusaha (mudharib), sedangkan apabila terjadi kerugian ditanggung bersama sebanding dengan kontribusi masing-masing pihak.
- 2) Menggunakan metode profit sharing, artinya para pihak mendapatkan bagian hasil sebesar nisbah dikalikan dengan perolehan keuntungan yang didapatkan oleh pengusaha (mudharib), sedangkan apabila terjadi kerugian financial akan ditanggung oleh pemilik dana (shahibul maal).
- 3) Menggunakan metode revenue sharing, yaitu para pihak mendapatkan bagian hasil sebesar nisbah dikalikan dengan besarnya pendapatan (revenue)

yang diperoleh oleh pemilik usaha. Dalam praktiknya metode profit and loss sharing dipakai untuk menghitung bagi hasil pada pembiayaan musyarakah, kemudian metode profit sharing dipakai untuk menghitung bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah, sedangkan metode revenue sharing dipakai untuk menghitung bagi hasil untuk nasabah deposan yang menyimpan dananya di bank syariah dengan skema tabungan mudharabah atau deposito mudharabah.<sup>106</sup>

Pembiayaan yang didapatkan oleh nasabah menggunakan bagi hasil dengan metode *profit sharing*. Keuntungan yang didapatkan oleh nasabah yaitu sekitar 15 juta (25 juta-10 juta) sehingga bank berhak mendapatkan keuntungan sebesar 6 juta rupiah (15 juta-40%) sisanya sebesar 9 juta rupiah menjadi hak mudharib. Hal ini merujuk dari wawancara dengan nasabah:

“Keuntungan yang saya dapatkan sekitar 15 juta jadi saya melakukan bagi hasil dengan bank, dimana bank mendapatkan 6 juta dan sisanya untuk saya yaitu 9 juta rupiah, hal ini sesuai dengan nisbah bagi hasil yaitu 40:60”.<sup>107</sup>

Keuntungan yang didapatkan oleh bank dari hasil pembiayaan mudharabah yaitu 6 juta rupiah ditambah dengan pengembalian dana awal yang juga dikembalikan oleh nasabah yang diangsur setiap bulannya kepada bank pada waktu jatuh tempo dengan jumlah keseluruhan yaitu 10 juta rupiah sesuai dengan dana awal yang diterima oleh nasabah. Ternyata akad pembiayaan mudharabah memberikan dampak yang positif bagi masyarakat dan membuat usaha nasabah menjadi berkembang. Hal ini terbukti karena pada saat nasabah belum mengajukan pembiayaan kepada bank, nasabah hanya menjalankan usahanya sendiri, namun setelah mendapatkan pembiayaan mudharabah dari bank, kini nasabah telah mempunyai 2 buruh yang membantunya untuk memproduksi batu bata merah. Hal ini karena sistem pembiayaan syariah berbeda dengan sistem pembiayaan

---

<sup>106</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, h. 138.

<sup>107</sup> Muchlis, Nasabah yang mendapat pembiayaan Mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, Wawancara oleh Penulis di Sidrap, 28 Juli 2021.

konvensional. Pembiayaan syariah tidak ada yang namanya denda, pengembalian dana kepada bank pun dilakukan dengan bagi hasil sehingga masyarakat merasa tidak terbebani. Pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap memberikan banyak manfaat kepada masyarakat karena membuat usaha nasabah berkembang dan jauh lebih baik. Pengembalian dana oleh nasabah kepada bank berjalan dengan baik lancar, hal inilah yang menjadi hal penting untuk dilakukannya evaluasi akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, karena dengan dilakukannya evaluasi maka segala hal yang menjadi permasalahan yang mengundang resiko pembiayaan dapat dihindari.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan pokok masalah yang diteliti dalam skripsi ini dan kaitannya dengan hasil penelitian dan pembahasan yang terdapat dalam bab IV, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap dilakukan dengan beberapa tahapan yaitu mengajukan permohonan pembiayaan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan yang dilakukan oleh nasabah, kemudian berkas-berkas permohonan pembiayaan tersebut disurvei oleh bagian surveyor, dalam tahap ini dilakukan pengecekan persyaratan dengan melakukan analisis 5C, setelah itu baru pembiayaan dapat direalisasi dan nasabah berkewajiban mengembalikan secara mengangsur tepat pada waktunya menurut kesepakatan bersama yang ada dalam akad perjanjian.
2. Faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap yaitu pemodal dan pengelola, sighthat (Ijab dan qabul), modal, dan yang terakhir yaitu nisbah keuntungan. Pembagian nisbah keuntungan ada dua faktor yang mempengaruhi di bank syariah yaitu faktor langsung dan faktor tidak langsung.
3. Evaluasi yang dilakukan di Bank BNI Syariah Sidrap yaitu ada 3 tahap, yang pertama evaluasi yaitu evaluasi dilakukan di awal kegiatan dengan tujuan untuk menilai kesiapan usaha atau mendeteksi kelayakan usaha, yang kedua yaitu penilaian dilakukan terhadap hasil-hasil yang telah dicapai selama proses kegiatan usaha dilaksanakan, dan tahap yang terakhir yaitu penilaian dilakukan untuk melihat hasil-hasil yang telah dicapai secara keseluruhan dari awal sampai akhir kegiatan. Evaluasi yang dilakukan oleh bank memperoleh

hasil yang baik sehingga masalah ataupun resiko-resiko yang muncul mengenai pembiayaan bermasalah dan penundaan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah dapat dihindari. Pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap berpengaruh positif dan sangat membantu dalam pengembangan usaha masyarakat.

## **B. Saran**

Dari hasil penelitian yang dilakukan mengenai Evaluasi Akad Pmbiayaan Terhadap Produk Pembiayaan Mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris & PPAT), maka dapat diketahui bahwa evaluasi pembiayaan yang dilakukan bank sudah optimal. Oleh karena itu, peneliti memberikan saran sehingga kedepannya dapat lebih maksimal terhadap evaluasi pembiayaan mudharabah.

1. Penelitian ini bukanlah penelitian pertama yang dilakukan oleh penulis, namun tidak menutup kemungkinan aka nada penelitian selanjutnya yang mengangkat tema yang sejenis ini. Jadi diharapkan ini menjadi acuan penelitian yang lebih sempurna lagi kedepannya.
2. Guna untuk menghindari permasalahan dan resiko-resiko pembiayaan terhadap produk pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap, penulis menyarankan untuk lebih memaksimalkan lagi evaluasi yang dilakukan oleh bank terhadap usaha nasabah.

PAREPARE

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an Al Karim  
QS. Al-Muzammil Ayat 20.  
QS. Al-Jumu'ah Ayat 10.
- A. Karim, Adiwarmanto. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Adi, Isbandi Rukminto. *Pemberdayaan, Pengembangan Masyarakat dan Intervensi Komunitas Pengantar pada Pemikiran dan Pendekatan Praktis*. Jakarta: FEUI Press, Cet ke-3 Edisi Revisi.
- Amin, A. Rifqi. *Sistem Pembelajaran Pendidikan Agama Islam Pada Perguruan Tinggi Umum*. Yogyakarta: Deepublish, 2014.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007.
- Artesa, Ade. *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Zikrun Hakim, 2009.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Barata, Atep Adya. *Dasar-Dasar Pelayanan Prima*. Jakarta: Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2003.
- Budiono, Herlin. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- Bungin, M. Burhan. *Metodologi Penelitian sosial dan ekonomi format-format kuantitatif dan kualitatif untuk studi sosiologi, kebijakan publik, komunikasi, manajemen, dan pemasaran*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: Syaamil Qur'an, 2012.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fatwa DSN Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah.

- Huberman dan Milles. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992.
- Ilmi, Makhalul. *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UII Pres., 2002.
- Ismail. *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.
- J. Moleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosda Karya. 2002.
- Juandini. *Pengantar Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Malang: UIN Malang Press Anggota IKAPI, 2009.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Mahmud, Amir & Rukmana. *Bank Syariah*. Jakarta: Erlangga, 2010.
- Mamik. *Metodologi Kualitatif*. Sidoarjo: Zifatama, 2005.
- Muhammad. *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta: UII Press, 2002.
- Muhammad. *Manajemen Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014.
- Mutaqqin, Dadan. *Aspek Legal lembaga Keuangan Syariah Bank, LKM, Asuransi, dan Reasurans*. Yogyakarta : Safiria Insania, 2008.
- Nur Asyiah, Binti. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- Rivai, Veithzal & Andria Permata Veithzal. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Rivai, Veithzal & Arvian Arifin. *Islamic Banking : Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Saed, Abdullah. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003.
- Silalahi, Gabriel Amin. *Metode Penelitiandan Study Kasus*. Sidoarjo: Citra Media, 2003.
- Subagio, Ahmad. *Study Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Gramedia, 2007.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Ekonisia, 2004.

- Suhendi, H. Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Grapindo Persada, 2005.
- Suwendra, I wayan. *Metodologi Penelitian Kualitatif Dalam Ilmu Sosial, Pendidikan, Kebudayaan, Dan Keagamaan*. Bandung: Nilacakra, 2018.
- Syafi'i, Muhammad Antonio. *Bank Syariah; dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Umar, Husein. *Evalusi Kinerja Perusahaan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Wirosa. *Akuntansi Transaksi Syariah*. Jakarta: Ikatan Akuntansi Indonesia, 2011.
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Ziktul Hakim, 2007.

### **Skripsi dan Jurnal**

- Skripsi karangan Siti Rokhaniah “Studi Analisis Akad Pembiayaan Mudharabah di BMT Artha Mandiri Rembang” (Semarang: IAIN, 11 2012).
- Skripsi karangan Hidayati Nasrah “Analisis Akad Mudharabah di Perbankan Syariah.
- Skripsi karangan Rahmat Wibowo “Evaluasi Pelaksanaan Pembiayaan Akad Mudharabah Pada BMT Mekar Da'wah Serpong 2017”.
- Skripsi karangan Siti Hamidah dan Prayudo Eri Yandono “Akad Pembiayaan Mudharabah Menurut Pemahaman Nasabah Baitul Maal Wat Tamwil di Tongas Probolinggo”.
- Skripsi karangan Novi Ria Rahmawati “Analisis Prosedur Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Syariah Surakarta.

### **Internet**

- <http://id.wikipedia.org/wiki/Monitoring>
- <http://kamus.tokopedia.com/j/jaminan>
- <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/obligasi-syariah-mudharabah>
- <https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/>

# LAMPIRAN



## Pedoman Wawancara

	<b>KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM Jl. Amal Bakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307</b>
	<b>VALIDASI INSTRUMEN PENELITIAN PENULISAN SKRIPSI</b>

NAMA MAHASISWA : ASMA M. GUFRI  
NIM : 16.2300.016  
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
PRODI : PERBANKAN SYARIAH  
JUDUL : EVALUASI AKAD PEMBIAYAAN TERHADAP  
PRODUK PEMBIAYAAN MUDHARABAH  
PADA BANK BNI SYARIAH SIDRAP  
(KANTOR NOTARIS & PPAT)

### **PEDOMAN WAWANCARA**

#### **Wawancara Untuk Pihak Notaris dan Nasabah Bank BNI Syariah Sidrap**

1. Proses akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap.  
Pertanyaannya:
  - a. Bagaimana penerapan akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap?
  - b. Bagaimana proses akad pembiayaan mudharabah?
  - c. Siapa yang bertanggung jawab untuk melakukan survey kepada nasabah?

- d. Hal apa saja yang dijadikan acuan oleh bank untuk memberikan pembiayaan mudharabah?
  - e. Apa yang dilakukan oleh nasabah setelah mengajukan permohonan kepada bank?
  - f. Apa saja persyaratan dari bank dalam pembiayaan mudharabah?
  - g. Bagaimana peranan notaris dalam akad pembiayaan mudharabah?
  - h. Apa saja kriteria agar calon nasabah dapat dikatakan layak untuk dibiayai oleh bank?
  - i. Apa syarat pengajuan permohonan pembiayaan mudharabah?
  - j. Jaminan apa yang diberikan oleh nasabah kepada bank?
2. Faktor yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap.
- Pertanyaannya:
- a. Faktor apa yang mempengaruhi proses akad pembiayaan mudharabah?
  - b. Apa alasan nasabah memilih pembiayaan mudharabah?
  - c. Berapa jumlah dana yang diberikan oleh bank kepada nasabah?
  - d. Mengapa nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank?
  - e. Apa saja keunggulan dari pembiayaan mudharabah?
  - f. Apa manfaat pembiayaan mudharabah bagi nasabah?
  - g. Bagaimana pembagian bagi hasil antara nasabah dan bank?
  - h. Apa manfaat pembiayaan mudharabah bagi bank?
  - i. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian dana oleh nasabah kepada bank?
  - j. Apa saja faktor yang mempengaruhi bagi hasil?
3. Evaluasi akad pembiayaan mudharabah pada Bank BNI Syariah Sidrap.
- Pertanyaannya:
- A. Pertanyaan tentang kesiapan usaha/kelayakan:
- a. Dimana tempat tinggal nasabah?
  - b. Dimana alamat usaha pihak nasabah?

- c. Jenis usaha apa yang dilaksanakan oleh nasabah?
- d. Apakah usaha yang dilaksanakan oleh nasabah baru didirikan atau merupakan usaha lama?
- e. Sudah sejauh mana kesiapan usaha nasabah?
- f. Apakah usaha tersebut layak untuk diberikan pembiayaan oleh bank?
- g. Mengapa jenis usaha tersebut yang dipilih oleh nasabah?
- h. Apa yang dilakukan oleh pihak bank dalam menilai kesiapan suatu kegiatan usaha nasabah?

B. Pertanyaan tentang penilaian hasil selama proses kegiatan usaha:

- a. Apakah selama proses kegiatan usaha mendapatkan kendala atau masalah?
- b. Apakah target yang ingin dicapai selama proses kegiatan berjalan sesuai dengan harapan?
- c. Bagaimana bank dalam melakukan penilaian terhadap usaha nasabah? Dan siapa yang diberikan tanggung jawab untuk melakukan penilaian tersebut?
- d. Apa manfaat yang didapatkan oleh pihak bank dari dilakukannya penilaian selama proses kegiatan?
- e. Bagaimana hasil penilaian yang dilakukan bank selama proses kegiatan usaha tersebut? Dan adakah kendala yang ditemukan selama proses tersebut dilakukan?

C. Pertanyaan tentang hasil usaha keseluruhan?

- a. Bagaimana hasil usaha keseluruhan dari usaha yang dijalankan oleh pihak nasabah?
- b. Apakah kendala yang ditemukan selama proses kegiatan usaha dapat diatasi dengan baik oleh nasabah?
- c. Apakah hasil usaha keseluruhan dapat mencapai target dari pihak bank dan nasabah?

- d. Bagaimana proses bagi hasil dilakukan? Apakah terdapat masalah saat proses bagi hasil dilakukan?

Setelah mencermati instrumen dalam penelitian skripsi mahasiswa sesuai dengan judul di atas, maka instrumen tersebut dipandang telah memahami kelayakan untuk digunakan dalam penelitian yang bersangkutan.

Parepare, 20 April 2021

Mengetahui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

(Dr. Zainal Said, M.H.)

(An Ras Try Astuti, M.E.)

NIP.19761118 200501 1 002

NIP.19901223 201503 2 004



## TRANSKIP WAWANCARA

### Narasumber 1

Tanggal Wawancara : 11 Juni 2021  
Tempat : Kantor Notaris & PPAT

### Identitas Narasumber 1

1. Nama : Lia Trizza Firgita Adhilia, S.H.
2. Umur : 43 Tahun
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan : Notaris & PPAT

### Hasil Wawancara

Pertanyaan : Bagaimana proses akad pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap?

Jawaban : Prosesnya ya tentunya kan pihak pemohon itu mengajukan permohonan kepada bank untuk memperoleh pembiayaan mudharabah. Setelah mengajukan permohonan tentunya melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan mudharabah yang diminta oleh bank. Selanjutnya bank melakukan pengecekan kelayakan jaminan, kalau bank merasa berkas pemohon itu sudah lengkap dan layak untuk diberikan modal, maka pihak pemohon akan diberikan pembiayaan mudharabah untuk usahanya.

**Narasumber 2**

Tanggal Wawancara : 22 Juni 2021  
Tempat : Kantor Notaris & PPAT

**Identitas Narasumber 2**

1. Nama : Zulkipli
2. Umur : 45 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pekerjaan : Pegai Notaris & PPAT

**Hasil Wawancara**

Pertanyaan : Jaminan apa yang diberikan nasabah kepada bank saat mengajukan permohonan pembiayaan?  
Jawaban : Jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank berupa BPKB motor yang nasabah miliki, dan nilai taksiran jualnya itu sudah melebihi jumlah modal yang diminta kepada bank.

**Narasumber 3**

Tanggal Wawancara : 23 Juni 2021  
Tempat : Kantor Notaris & PPAT

**Identitas Narasumber 1**

1. Nama : Fitri
2. Umur : 27 Tahun
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan : Pegawai Notaris & PPAT

### Hasil Wawancara

Pertanyaan : Bagaimana kriteria nasabah yang dianggap layak untuk menerima pembiayaan mudharabah di Bank BNI Syariah Sidrap?

Jawaban : Di Bank BNI Syariah Sidrap itu ada beberapa kriteria agar mudharib dapat dikatakan layak untuk menerima pembiayaan mudharabah yang tentunya kelengkapan data dan jenis usahanya harus jelas.

### Narasumber 4

Tanggal Wawancara : 26 Juni 2021

Tempat : Lokasi Usaha Nasabah

### Identitas Narasumber 4

1. Nama : Muchlis
2. Umur : 34 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pekerjaan : Pegawai Notaris & PPAT

### Hasil Wawancara

Pertanyaan : Berapa nominal modal dana yang diajukan kepada bank?

Jawaban : Saya mengajukan pembiayaan kepada bank dengan meminta modal yang berjumlah 10 juta rupiah dan bank menyetujui hal tersebut sesuai dengan permintaan yang saya ajukan kepada Bank BNI Syariah Sidrap.



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

Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404  
PO Box 909 Parepare 91100, website: [www.iainpare.ac.id](http://www.iainpare.ac.id), email: [mail@iainpare.ac.id](mailto:mail@iainpare.ac.id)

Nomor : B.1804/In.39.8/PP.00.9/6/2021  
Lampiran : -  
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. BUPATI SIDENRENG RAPPANG  
Cq. Badan Kesatuan Bangsa dan Politik  
Di  
KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : ASMA M. GUFRI  
Tempat/ Tgl. Lahir : BOJOE, 29 AGUSTUS 1997  
NIM : 16.2300.016  
Fakultas/ Program Studi : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/PERBANKAN SYARIAH  
Semester : X (SEPULUH)  
Alamat : BOJOE, DESA ARAWA, KECAMATAN WATANG PULU,  
KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

EVALUASI AKAD PEMBIAYAAN TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA BANK BNI SYARIAH SIDRAP (KANTOR NOTARIS & PPAT)

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Juni sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

*Wassalamu Alaikum Wr. Wb.*

04 Juni 2021  
Dekan,



*Amil*  
Hamid Kamal Zubair

  
**PEMERINTAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**  
JL. HARAPAN BARU KOMPLEKS SKPD BLOK A NO. 5 KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
Telepon (0421) - 3590005 Email : ptsp\_sidrap@yahoo.co.id Kode Pos : 91611

---

**IZIN PENELITIAN**  
**Nomor : 190/IP/DPMTSP/6/2021**

**DASAR**

1. Peraturan Bupati Sidenreng Rappang No. 1 Tahun 2017 Tentang Pendelegasian Kewenangan di Bidang Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidenreng Rappang
2. Surat Permohonan **ASMA M. GUFRI** Tanggal **10-06-2021**
3. Berita Acara Telaah Administrasi / Telaah Lapangan dari Tim Teknis **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE** Nomor **B.1804/In.39.8/PP.00.9/6/2021** Tanggal **04-06-2021**

**MENGIZINKAN**

**KEPADA**  
NAMA : **ASMA M. GUFRI**  
ALAMAT : **BOJOE, KEL. ARAWA, KEC. WATANG PULU**  
UNTUK : melaksanakan Penelitian dalam Kabupaten Sidenreng Rappang dengan keterangan sebagai berikut :

NAMA LEMBAGA / UNIVERSITAS : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE**  
JUDUL PENELITIAN : **" EVALUASI AKAD PEMBIAYAAN TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA BANK BNI SYARIAH SIDENRENG RAPPANG (KANTOR NOTARIS & PPTAT) "**

LOKASI PENELITIAN : **BOJOE, KEL. ARAWA, KEC. WATANG PULU KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**  
JENIS PENELITIAN : **KUALITATIF**  
LAMA PENELITIAN : **11 Juni 2021 s.d 30 Juli 2021**

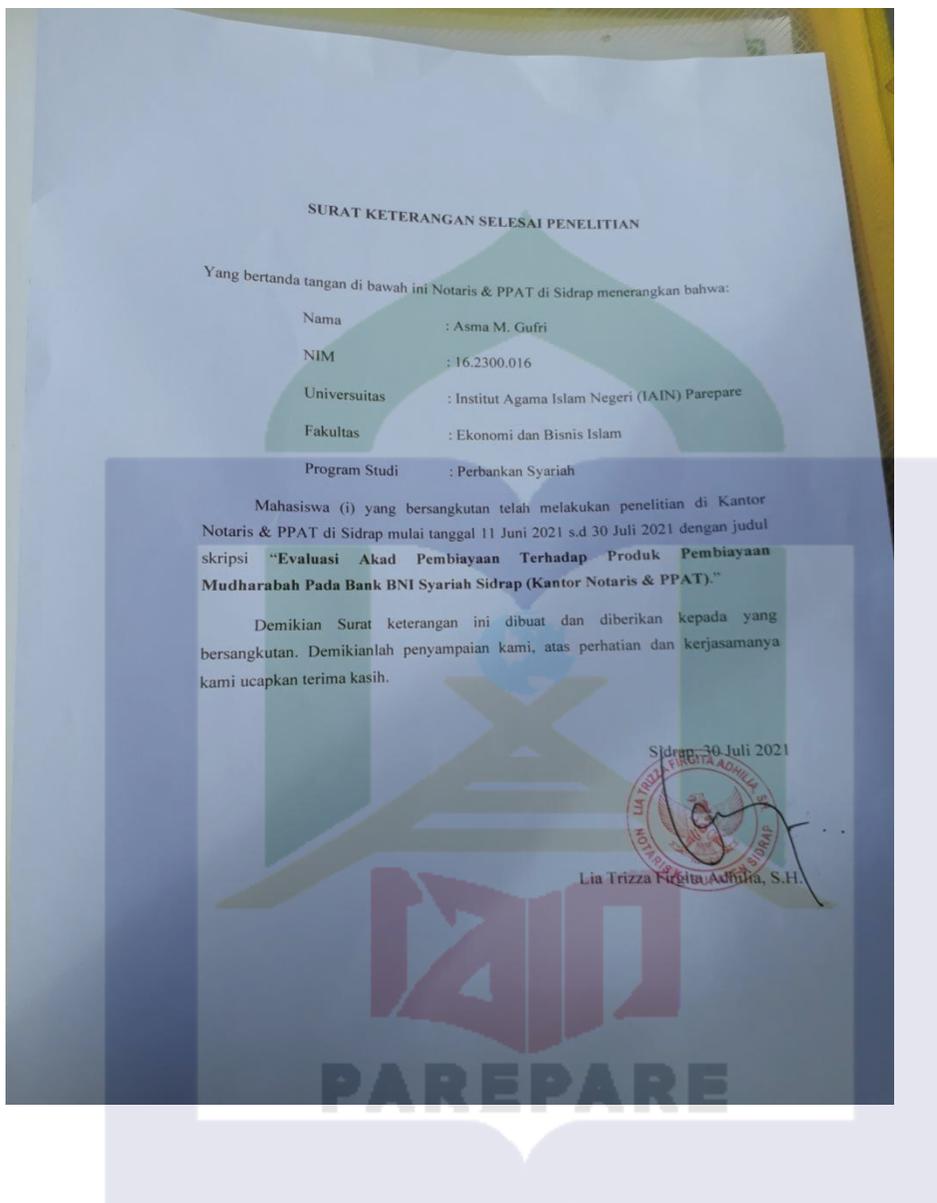
Izin Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung  
Dikeluarkan di : Pangkajene Sidenreng  
Pada Tanggal : 10-06-2021


**Biaya : Rp. 0,00**

Tembusan :  
- REKTOR INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE  
- NOTARIS DAN PPTAT (LIA TRIZZA FERGITA ADHILA, SH)  
- PERTINGGAL

**PAREPARE**



## DOKUMENTASI







## BIODATA PENULIS



**Asma M. Gufri**, lahir di Bojoe, Kecamatan Watang Pulu Kabupaten Sidenreng Rappang, Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 29 Agustus 1997. Anak ke-3 dari 3 bersaudara, dari pasangan suami istri Ayahanda M. Gufri dan Ibunda Hariasna. Memulai pendidikan di bangku Sekolah Dasar Negeri (SDN) 4 Arawa. Kemudian melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Watang Pulu, selanjutnya di Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Watang Pulu. Setelah itu melanjutkan pendidikan strata (S1) pada tahun 2016 di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dengan mengambil Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Untuk memperoleh gelar sarjana (S.E), penulis menyelesaikan pendidikan sebagaimana mestinya dan mengajukan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul “Evaluasi Akad Pembiayaan Terhadap Produk Pembiayaan Mudharabah Pada Bank BNI Syariah Sidrap (Kantor Notaris & PPAT).”