



h. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah unuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* antara bank dengan nasabah harus dilakukan setelah barang yang diperjualbelikan secara prinsip, menjadi milik bank.

Pembiayaan *murābahah* telah dipraktikkan oleh Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo dalam rangka pembelian barang (rumah). Sebagaimana proses munculnya *wakālah* disebabkan karena kelemahan bank juga tidak bisa menyediakan *ready stock* barangnya.

Adapun Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo dalam melaksanakan pembiayaan *murābahah* adalah Nasabah harus menentukan rumah *type* yang akan dibeli, Bank mewakilkan/memberikan kuasa pada nasabah untuk memilih sendiri rumah yang akan dibeli, ketika sudah cocok Bank melakukan akad *murābahah bil wakālah*.

Menurut uraian di atas maka dapat dilihat bahwa Pelaksanaan pembiayaan *murābahah* pada KPRS di Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo menggunakan *wakālah*. Praktik tersebut di sini telah sesuai fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 butir 9 tentang penguasaan barang yang secara prinsip harus menjadi milik Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo dan semua hal yang mengatur tentang *murābahah*. Jelas disebutkan bahwa persyaratan pembiayaan *murābahah* yang berkenaan dengan obyek yang diperjualbelikan adalah bahwa barang merupakan hak milik penuh yang berakad. Bank diperkenankan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga. Jika hal tersebut yang



- b. Besarnya potongan sebagaimana dimaksudkan di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Jadi dapat disimpulkan bahwa di dalam konsep syariah, fatwa DSN MUI tidak mengatur tentang tata cara pembayaran angsuran *murābahah*. Selain itu sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murābahah*, maka Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo diperbolehkan memberikan potongan asalkan tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan tersebut diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan pihak Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo.

Jual beli angsur merupakan salah satu bentuk jual beli yang merupakan turunan dari jual beli tangguh dan populer pada masa sekarang. Yaitu pembeli membeli barang dengan membayar uang muka dan sisanya dibayar secara angsur selama beberapa masa yang disepakati. Bentuk jual beli ini dapat menjadi halal dan dapat pula menjadi haram. Ketentuan halal dan haram hukum jual beli semacam ini sangat tergantung dalam beberapa hal seperti kejujuran dalam memberikan spesifikasi barang, pemberian syarat, serta penghitungan harga.

Apabila jual beli *murābahah* dilakukan secara tangguh, maka selanjutnya akan menghadirkan hukum piutang atas penjual dan pembeli sehingga hal-hal berkenaan dengan etika piutang harus diperhatikan













### 5. *Overhead Cost*

Adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Berdasarkan fakta di lapangan bahwa dalam menentukan keuntungan atau *margin* penjualan Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo menggunakan metode Mark up pricing (penentuan tingkat harga dengan me-*markup* biaya produksi komoditas yang bersangkutan) dan Target-*return pricing* (penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang diinvestasikan). Kemudian menurut Tim ALCO Bank Syariah, Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo menggunakan pertimbangan *Expective Competitive of Investor (ECRI)* yaitu target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

Mengenai penentuan margin itu sendiri Bank BRI Syariah juga mempertimbangkan komposisi dari *cost of fund*, yaitu biaya untuk memperoleh simpanan setelah ditambah dengan cadangan wajib yang ditetapkan pemerintah. Menurut *cost of fund*, hal ini menunjukkan bahwa dalam menghitung target pembiayaan dan biaya operasi selama setahun tidak hanya mengacu pada suku bunga yang ada di pasar dan terhindar dari suku bunga yang fluktuatif.

Menarik untuk diperdalam tentang penggunaan *cost of fund* sebagai salah satu komposisi dari penetapan *margin* di Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo. *Cost of fund* adalah biaya yang dikeluarkan









7	Rp 2.892.494,53	Rp 3.856.886,94	Rp 6.749.381,47	Rp 273.822.587,53
8	Rp 2.852.318,62	Rp 3.897.062,85	Rp 6.749.381,47	Rp 269.925.524,68
9	Rp 2.811.724,22	Rp 3.937.657,25	Rp 6.749.381,47	Rp 265.987.867,43
10	Rp 2.770.706,95	Rp 3.978.674,52	Rp 6.749.381,47	Rp 262.009.192,92
11	Rp 2.729.262,43	Rp 4.020.119,04	Rp 6.749.381,47	Rp 257.989.073,88
12	Rp 2.687.386,19	Rp 4.061.995,28	Rp 6.749.381,47	Rp 253.927.078,59
13	Rp 2.645.073,74	Rp 4.104.307,73	Rp 6.749.381,47	Rp 249.822.770,86
14	Rp 2.602.320,53	Rp 4.147.060,94	Rp 6.749.381,47	Rp 245.675.709,92
15	Rp 2.559.121,98	Rp 4.190.259,49	Rp 6.749.381,47	Rp 241.485.450,43
16	Rp 2.515.473,44	Rp 4.233.908,03	Rp 6.749.381,47	Rp 237.251.542,41
17	Rp 2.471.370,23	Rp 4.278.011,23	Rp 6.749.381,47	Rp 232.973.531,18
18	Rp 2.426.807,62	Rp 4.322.573,85	Rp 6.749.381,47	Rp 228.650.957,32
19	Rp 2.381.780,81	Rp 4.367.600,66	Rp 6.749.381,47	Rp 224.283.356,66
20	Rp 2.336.284,97	Rp 4.413.096,50	Rp 6.749.381,47	Rp 219.870.260,16
21	Rp 2.290.315,21	Rp 4.459.066,26	Rp 6.749.381,47	Rp 215.411.193,90
22	Rp 2.243.866,60	Rp 4.505.514,86	Rp 6.749.381,47	Rp 210.905.679,04
23	Rp 2.196.934,16	Rp 4.552.447,31	Rp 6.749.381,47	Rp 206.353.231,73
24	Rp 2.149.512,83	Rp 4.599.868,64	Rp 6.749.381,47	Rp 201.753.363,09
25	Rp 2.101.597,53	Rp 4.647.783,94	Rp 6.749.381,47	Rp 197.105.579,15
26	Rp 2.053.183,12	Rp 4.696.198,35	Rp 6.749.381,47	Rp 192.409.380,80
27	Rp 2.004.264,38	Rp 4.745.117,08	Rp 6.749.381,47	Rp 187.664.263,72
28	Rp 1.954.836,08	Rp 4.794.545,39	Rp 6.749.381,47	Rp 182.869.718,33
29	Rp 1.904.892,90	Rp 4.844.488,57	Rp 6.749.381,47	Rp 178.025.229,76
30	Rp 1.854.429,48	Rp 4.894.951,99	Rp 6.749.381,47	Rp 173.130.277,77
31	Rp 1.803.440,39	Rp 4.945.941,07	Rp 6.749.381,47	Rp 168.184.336,70

32	Rp 1.751.920,17	Rp 4.997.461,29	Rp 6.749.381,47	Rp 163.186.875,40
33	Rp 1.699.863,29	Rp 5.049.518,18	Rp 6.749.381,47	Rp 158.137.357,22
34	Rp 1.647.264,14	Rp 5.102.117,33	Rp 6.749.381,47	Rp 153.035.239,89
35	Rp 1.594.117,08	Rp 5.155.264,39	Rp 6.749.381,47	Rp 147.879.975,51
36	Rp 1.540.416,41	Rp 5.208.965,06	Rp 6.749.381,47	Rp 142.671.010,45
37	Rp 1.486.156,36	Rp 5.263.225,11	Rp 6.749.381,47	Rp 137.407.785,34
38	Rp 1.431.331,10	Rp 5.318.050,37	Rp 6.749.381,47	Rp 132.089.734,97
39	Rp 1.375.934,74	Rp 5.373.446,73	Rp 6.749.381,47	Rp 126.716.288,24
40	Rp 1.319.961,34	Rp 5.429.420,13	Rp 6.749.381,47	Rp 121.286.868,11
41	Rp 1.263.404,88	Rp 5.485.976,59	Rp 6.749.381,47	Rp 115.800.891,52
42	Rp 1.206.259,29	Rp 5.543.122,18	Rp 6.749.381,47	Rp 110.257.769,34
43	Rp 1.148.518,43	Rp 5.600.863,04	Rp 6.749.381,47	Rp 104.656.906,30
44	Rp 1.090.176,11	Rp 5.659.205,36	Rp 6.749.381,47	Rp 98.997.700,94
45	Rp 1.031.226,05	Rp 5.718.155,42	Rp 6.749.381,47	Rp 93.279.545,52
46	Rp 971.661,93	Rp 5.777.719,54	Rp 6.749.381,47	Rp 87.501.825,99
47	Rp 911.477,35	Rp 5.837.904,11	Rp 6.749.381,47	Rp 81.663.921,88
48	Rp 850.665,85	Rp 5.898.715,61	Rp 6.749.381,47	Rp 75.765.206,26
49	Rp 789.220,90	Rp 5.960.160,57	Rp 6.749.381,47	Rp 69.805.045,69
50	Rp 727.135,89	Rp 6.022.245,57	Rp 6.749.381,47	Rp 63.782.800,12
51	Rp 664.404,17	Rp 6.084.977,30	Rp 6.749.381,47	Rp 57.697.822,82
52	Rp 601.018,99	Rp 6.148.362,48	Rp 6.749.381,47	Rp 51.549.460,34
53	Rp 536.973,55	Rp 6.212.407,92	Rp 6.749.381,47	Rp 45.337.052,42
54	Rp 472.260,96	Rp 6.277.120,50	Rp 6.749.381,47	Rp 39.059.931,91
55	Rp 406.874,29	Rp 6.342.507,18	Rp 6.749.381,47	Rp 32.717.424,73
56	Rp 340.806,51	Rp 6.408.574,96	Rp 6.749.381,47	Rp 26.308.849,77

