BAB III

MEKANISME PEMBIAYAAN DAN METODE PENGAKUAN *MARGIN MURĀBAḤAH* PADA KCP BRI SYARIAH SEPANJANG SIDOARJO

A. Gambaran Umum Kantor Cabang Pembantu BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

1. Sejarah KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desembar 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pada tanggal 16 Oktober 2008, lahirlah Bank Umum Syariah yang diberi nama PT Bank Syariah BRI (yang kemudian disebut dengan nama BRI Syariah) pada tanggal 17 November 2008.

Nama BRI Syariah dipilh untuk menggambarkan secara langsung hubungan Bank dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selanjutnya disebut Bank Rakyat Indonesia, yang merupakan salah satu bank terbesar di Indonesia. BRI Syariah merupakan anak perusahaan dari Bank Rakyat Indonesia yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.

Pada tanggal 19 Desembar 2008, telah ditanda tangani akta pemisahan unit usaha syariah. Penandatanganan akta pemisahan telah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan oleh Sifyan Basir selaku Direktur Utama Bank Rakyat Indonesia dan Ventje Rahardjo selaku direkur utama BRI Syariah, sebagaimana akta pmisahan No. 27 tanggal 19 Desembar 2008 dibuat di hadapan notaris Fathiah Helmi, SH. Di Jakarta, Peleburan Unit Usaha Syariah Bank Rakyat Indonesia kedalam BRI Syariah ini berlaku efekif pada tanggal 1 Januari 2009. Setelah peleburan, total asset BRI Syariah mencapai Rp 1.446.664.279.742.

Sebagai bagian dari keluarga besar bank rakyat Indonesia, BRI Syariah mendapat dukungan penuh dari Bank Rakyat Indonesia sebagai pemegang saham sebagaimana tercermin dari penambahan modal disetor yang dilakukan sebanyak dua kali di tahun 2008 sehingga saat ini BRI Syariah menjadi salah satu bank syariah dengan struktur permodalan yang kuat. Mencanangkan visi untuk menjadi bank ritel modern, PT Bank BRI Syariah melakukan berbagai strategi pengembangan dan penjualan produk-produk inovatif sesuai kebutuhan nasabah.

Kantor cabang yang representatif dibuka di berbagai kota besar dan strategis di seluruh Indonesia demi memberikan layanan yang mudah dijangkau nasabah. Logo PT Bank BRISyariah dengan pendar cahaya benar-benar menjadi acuan perusahaan dalam mengembangkan usahanya sehingga PT Bank BRISyariah menjadi bank yang dituju karena dapat memenuhi berbagai kebutuhan nasabah.

Sejak tahun 2010 PT. BRI Syariah berhasil mendudukkan diri sebagai bank syariah ketiga terbesar dari sisi aset di Indonesia. Karim Consulting

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Indonesia memberikan penghargaan Islamic Finance Award kepada PT Bank BRISyariah sebagai The 3rd Rank Full Fledged Sharia Bank in Indonesia pada tahun 2010. Dari institusi yang sama, pada tahun 2011 PT Bank BRISyariah memperoleh penghargaan sebagai The 2nd Rank The Most Expansive Islamic Bank. Dalam tahun 2012, Museum Rekor Dunia – Indonesia memberikan 2 penghargaan yaitu sebagai Bank Syariah Pertama yang Memiliki Layanan Mobile Banking di 4 Toko Online dan sebagai Philantrophy Pertama di Indonesia yang Menggunakan ATM dalam Penyaluran Kepada Binaan.

Penghargaan lain diberikan oleh Majalah SWA yaitu penghargaan Indonesia Original Brands 2012 untuk kategori produk bank syariah dan Inventure Award 2013 sebagai The Indonesia Middle Class Brand Champion 2013 untuk kategori Tabungan Haji. Berbagai penghargaan lain juga diterima PT Bank BRISyariah sebagai bukti eksistensi perusahaan yang diperhitungkan dalam kancah perbankan nasional syariah.

Secara konsisten PT Bank BRISyariah terus mengembangkan berbagai strategi dan inisiatif untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha perusahaan. Salah satunya adalah membangun kerjasama strategis dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dalam bentuk memanfaatkan jaringan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. untuk membangun kantor layanan syariah perusahaan yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat. Pada tahun 2013, PT Bank

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BRISyariah merintis usaha dalam upaya meningkatkan status bank sebagai bank devisa untuk direalisasikan pada tahun 2014 sesuai izin Bank Indonesia No.15/2272/Dpbs.[1]

Sidoarjo merupakan salah satu kota potensial di Tanah air. Sidoarjo juga menjadi perhatian manajemen BRI Syariah. Pada tahun 2009 berdiri beberapa kantor cabang BRI Syariah salah satunya yaitu kantor cabang Sidoarjo Ahmad Yani yang memiliki 8 kantor cabang pembantu di antaranya kantor cabang pembantu BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yang berdiri pada tanggal 14 Juni 2013. KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo bertempat di Jalan Raya Ngelom No. 62 Sepanjang Sidoarjo. Kantor cabang ini berlokasi strategis. Sehingga hal itu memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi keuangan di kantor BRI Syariah tersebut.[2]

2. Visi dan Misi KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

a. Visi KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Visi KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo adalah menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.[3]

b. Misi KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, BRI Syariah memiliki beberapa misi, antara lain:[4]

---

[1] BRI Syariah, "Sejarah", dalam http://www.brisyariah.co.id/?q=sejarah (26 Agustus 2016).
[2] Tim Praktik Kerja Lapangan, *Laporan Kerja Lapangan di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo*, 2016, 10.
[3] Ibid., 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

3. Struktur Organisasi KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Struktur organisasi adalah susunan dan hubungan antara tiap bagian, baik secara posisi ataupun tugas yang ada di perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasional demi mencapai tujuan. Sruktur organisasi menjadi hal yang sangat penting bagi setiap lembaga keuangan dalam menjelaskan pembagian kerja. Begitu pula dengan KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yang memiliki beberapa personalia diantaranya yaitu:[5]

a. Pimpinan Cabang Pembantu merupakan bagian yang bertugas Manajerial kantor cabang pembantu.
b. *Branch Operation Supervisor* merupakan bagian yang bertugas pada operasional bank dan supervisior. Kedudukan *Branch Operation Supervisor* di KCP BRI Syaiah Sepanjang Sidoarjo sejajar dengan *Unit Head* di bawah Pemimpin Cabang Pembantu.

---

[4] Ibid.
[5] Ibid, 15.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Customer Service* merupakan bagian memberikan informasi tentang produk BRI syariah dan informasi lain-lain yang diperlukan calon nasabah, serta membantu pengisian aplikasi pembukuan rekening; Menatakerjakan administrasi pembukuan rekening, melaksanakan pembukaan *overbooking* dan menandatangani sebagai *maker*.

d. *Teller* merupakan bagian yang melakukan tambahan dan setoran kas demi keancaran pelayanan kepada nasabah; Menerima dan membayarkan setoran dan pengambilan uang nasabah sesuai dengan ketentuan; Mengelola dana kas fisik kepada supervisor atau asisten manajer operasioanal baik selama jam pelayaanan kas maupun akhir hari agar keamanan kas terjaga.

e. *Unit Head* merupakan bagian yang bertugas mengkoordinir semua kegiatan mikro.

f. Account Officer Mikro merupakan bagian yang bertugas bertanggungjawab atas performance keuntungan UMS dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan; Bertanggungjawab atas akuisisi penjualan dengan kualitas calon nasabah yang baik; Mampu melaksanakan sales proses dengan disiplin tinggi; dan Merupakan perwakilan BRI Syariah di Area dalam rangka membina hubungan dengan komunitasnya

g. Account Officer merupakan bagian yang bertugas menata kerjakan rencana pemasaran tahun pembiayaan dan simpanan berdasar target yang ditetapkan; Memberikan pelayanan sebaik-baiknya dan cross

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

selling kepada nasabah untuk mencapai tingkat kepuasan pelayanan nasabah; Membuat rencana kunjungan kepada nasabah dalam rangka pemasaran; Mengadakan pembinaan kepada nasabah guna mengantisipasi adanya kemungkinan kredit macet; Memaksimalkan upaya dalam rangka pencapaian target rencana pemasaran Kanca Syariah; dan Melaksanakan tugas-tugas kedinasan lainnya sesuai perintah atasan guna menunjang kegiatan bisnis dan operasional kantor cabang syariah.

B. Mekanisme Pembiayaan *Murābaḥah* pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Murābaḥah adalah salah satu produk pembiayaan transaksi jual beli dimana penjual menginformasikan harga beli beserta *margin* keuntungan dan disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), cara pembayarannya dapat secara tunai atau cicilan. Transaksi *murābaḥah* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo terdapat pada produk pembiayaan mikro.

Mekanisme pembiayaan mikro di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu bank melakukan perjanjian *murābaḥah* dengan pembelian barang yang diwakilkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *wakālah* untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dalam pembiayaan mikro misalnya pembelian stock aneka macam perabotan rumah tangga. Hal itu seperti yang disampaikan oleh *unit head,* pimpinan cabang pembantu dan *account officer* mikro berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Pembelian barang di BRI diwakilkan kepada nasabah karena kami bukan tempat penyedia barang".[6]

Kemudian dana ditransfer ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pembiayaan. Penyerahan barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian barang kepada bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya akad *wakālah*.[7]

Setelah akad *wakālah* berakhir, bank dan nasabah melaksanakan akad *murābaḥah* dengan kesepakatan harga jual yang telah ditetapkan bank. Harga jual tersebut terdiri dari harga beli dan keuntungan yang diperoleh bank. Misalnya, nasabah pembiaayan mikro melakukan pembelian barang dengan harga beli Rp. 201.000.000,00 dan *margin* pertahun adalah 11,76% untuk pembelian stock aneka macam perabotan rumah tangga dengan jangka waktu pembayaran selama 48 bulan.

Dalam pembiayaan mikro dibagi menjadi 3 kategori yaitu untuk jumlah pembiayaan 5-25 juta maka *margin*nya adalah 1,44% perbulan, begitupun juga dengan jumlah pembiayaan 26-50 juta masih tetap dengan *margin* tersebut. Namun untuk jumlah pembiayaan 51-75 juta, *margin*nya adalah 1,24% perbulan dan jumlah pembiayaan 76-500 juta, *margin*nya adalah

[6] Wakhid Arif Haryono, Didik Setiawan, dan Hawwin Chotibi, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Desember 2016.
[7] BRI Syariah, *Bab VII Kebijakan Umum Operasi PT. Bank BRI Syariah*, 2009, 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1,14% perbulan, tetapi untuk pembiayaan diatas 200 juta bisa dilakukan tawar menawar hingga menajdi 0,85% dari *margin* yang telah ditetapkan.[8]

Jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah dalam pembiayaan mikro sesuai dengan jenis produknya. Jangka waktu pembiayaan produk mikro 25ib antara 6 bulan hingga 1 tahun, jangka waktu pembiayaan produk mikro 75ib antara 1 tahun hingga 5 tahun dan untuk jangka waktu pembiayaan produk mikro 500ib antara 1 tahun hingga tahun. Jangka waktu pembiayaan tersebut dapat diperpanjang oleh nasabah maksimal dua kali.[9]

Transaksi pembiayaan mikro membutuhkan waktu untuk sampai proses pencairan dana. Hal itu seperti yang disampaikan oleh *unit head, account officer* dan *account officer* mikro berikut:

> "Seluruh rangkaian transaksi pembiayaan *murābaḥah* ini membutuhkan waktu sekitar kurang lebih satu minggu sampai proses pencairan dana, karena ada beberapa proses yang harus dilalui dari pihak-pihak yang menangani pembiayaan".[10]

Beberapa pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan *murābaḥah* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo adalah *account officer, account officer* mikro, notaris, *review junior* yang ada di kantor cabang Sidoarjo*, unit head*, pemimpin kantor cabang pembantu, serta pemimpin kantor cabang Sidoarjo. Hal itu dilakukan berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo. [11] Setelah pencairan dana dilakukan kemudian

---

[8] BRI Syariah, "Customer Banking", dalam http://www.brisyariah.co.id (26 Agustus 2016).
[9] BRI Syariah, *Bab IV Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* ..., 20.
[10] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Hawwin Chotibi, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Desember 2016.
[11] BRI Syariah, *Bab II Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* ..., 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah melakukan pelunasan pembiayaan mikro pada bulan berikutnya secara cicilan.

Pelunasan pembiayaan mikro dilakukan nasabah dengan membayar seluruh kewajiban pembiayaan sesuai dengan akad yang telah disepakati dengan cara mengangsur.[12] Nasabah menuju ke teller seperti menabung namun uang tersebut digunakan untuk membayar angsuran. Seperti yang disampaikan *unit head, account officer* dan *account officer* mikro saat wawancara:

> "Untuk *murābaḥah* di sini sistem pembayarannya secara angsuran yaitu dengan membayar pada tanggal pada saat pencairan di lakukan misalnya pencairan terjadi pada tanggal 12 januari maka angsuran dimulai pada tanggal 12 februari, apabila telat mengangsur maka dikenakan denda 1% perhari dari angsuran."[13]

Sementara itu, apabila nasabah melakukan pelunasan lebih cepat dari jangka waktu yang telah ditetapkan maka nasabah dapat mengajukan potongan pelunasan kepada *account officer* mikro secara lisan namun setelah angsuran ke enam.[14]

Pemberian potongan pelunasan berdasarkan instruksi dari satuan kerja yang bertanggung jawab atas administrasi pembiayaan. Hal itu sesuai dengan penyampaian dari *unit head*, *account officer* dan *account officer* mikro berikut:

> "kalau mau mendapatkan potongan pelunasan nasabah bilang secara lisan dan sudah mengangsur 6 kali angsuran kemudian kita akan beritahu berapa pemberian potongan pelunasan yang bisa nasabah dapatkan di

[12] BRI Syariah, *Bab IV Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* ..., 28.
[13] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Desember 2016.
[14] BRI Syariah, *Bab VII Krbijakan Umum Operasi PT. Bank BRI Syariah* ..., 3.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> KCP BRI Syariah Sepanjang. Tapi yang bisa didaptkan biasanya di sini dengan membayar pinalty 2-5 kali *margin* Misalnya nasabah pembiayaan *murābaḥah* melakukan pembiayaan dengan jangka waktu 24 bulan atau 2 tahun akan melakukan pelunasan lebih cepat pada bulan ke 12 maka praktiknya di KCP BRI Syariah sepanjang Sidoarjo nasabah membayar keseluruhan sisa pokok sampai pada bulan ke 24 dan membayar *pinalty margin* sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank apabila membayar *pinalty* 3 kali *margin* maka nasabah membayar *margin* pada bulan ke 13,14 dan 15"[15]

Nasabah dapat dikenakan pinalty 2-5 kali margin dengan kebijakan bank. Misalnya, apabila nasabah mengajukan potongan pelunasan karena nasabah mengalami penipuan usaha maka dikenakan 2 kali margin. Kemudian jika nasabah mengajukan potongan pelunasan karena mengalami penurunan omset usaha yang cukup drastis sehingga berpotensi menunggak atau mempunyai keuntungan omset usaha yang lebih sehingga tidak lagi membutuhkan pembiayaan lagi maka dikenakan 3 kali margin dan apabila nasabah mengajukan potongan pelunasan karena takeover maka dikenakan 4 atau 5 kali margin.

Sehubungan dengan pelunasan pembiayaan *murābaḥah* adakalanya tidak dapat dilunasi pada saat jatuh tempo. Oleh karena itu, KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo memberikan penawaran kepada nasabah. Tawaran yang diberikan bank, apakah nasabah melakukan pelunasan atau perpanjangan. Masa perpanjangan yang diberikan kepada nasabah dapat dilakukan maksimal 2 (dua) kali. Sesuai dengan yang disampaikan *unit head, account officer* dan *account officer* mikro yang berkaitan dengan masa perpanjangan pembiayaan mengatakan:

[15] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> "Biasanya satu minggu sebelum jatuh tempo, nasabah kami telpon. Dari situ nanti kita tawarkan mau dilunasi atau diperpanjang. Kalau mau diperpanjang *ya nggak apa-apa*, maksimal 2 kali perpanjangan. Kalau perpanjangan, sesuai dengan sisa harga jual dibagi dengan jangka waktu perpanjangan sesuai dengan kemampuan nasabah."[16]

Dalam hal ini, nasabah masih diberi kesempatan untuk menunda pembiayaan *murābaḥah*. Prosedur perpanjangan pembiayaan dilakukan kembali Akad/transaksi karena diperlukan sebagai akad/transaksi baru. Sehingga jangka waktu pembiayaan dimulai sejak penandatanganan akad baru tersebut.

Setelah perpanjangan pelunasan dilakukan tetapi nasabah juga tidak memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo pembiayaan. Hal tersebut dapat diselesaikan dengan cara menjual barang agunan. Hasil dari penjualan barang agunan tersebut dilakukan untuk pembiayaan, jasa simpanan dan biaya-biaya yang timbul atas penjualan barang tersebut. Usaha ini dilakukan dengan menjual barang agunan tersebut kepada umum dengan harga yang dianggap wajar oleh KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo. Penjualan barang agunan dilakukan apabila 3 minggu atau 21 hari setelah jatuh tempo nasabah tidak melunasi atau memperpanjang akad *murābaḥah*, barang agunan akan dijual melalui mekanisme lelang secara terbuka. Sesuai dengan penyampaian dari *unit head*, *account officer* dan *account officer* mikro mengenai proses penjualan lelang berikut:

> "Kalau sampai ada kemungkinan terburuknya, nasabah ndak bisa melunasi pada saat jatuh tempo, biasanya kami tawarkan apa mau kami carikan orang yang mau beli agunan, atau nasabah yang mencari sendiri

[16] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak yang mau beli agunan tersebut. Itu terserah nasabahnya. Yang pasti, agunan akan kami keluarkan kalau nasabah yang menandatangani akad sudah menunaikan kewajibannya ke pihak bank."[17]

Kepada nasabah yang barang agunannya telah jatuh tempo, *account officer* mikro wajib melakukan pemberitahuan. Pemberitahuan dapat dilakukan melalui surat maupun dihubungi via telepon. Pemberitahuan dilakukan paling lambat lima hari sebelum tanggal penjualan. Barang yang akan dijual dikeluarkan dan dilakukan taksir ulang dan dicatat dalam form barang agunan yang akan dijual. Fisik barang dicocokan dengan keterangan yang ada di dalam kantong barang agunan.[18] Apabila harga jual dari barang agunan tersebut melebihi kewajiban nasabah, maka sisa dari penjualan dikembalikan kepada nasabah. Sisa penjualan tersebut dibayarkan paling cepat setelah pelaksanaan penjualan dengan cara mengkredit ke rekening simpanan nasabah. Dengan bukti nota kredit asli disimpan ke dalam file nasabah, serta copy untuk disampaikan ke nasabah melalui surat. Tetapi apabila hasil penjualan barang agunan tersebut tidak mencukupi jumlah pembiayaan dan biaya pemeliharaan agunan serta biaya penjualan barang agunan, maka kekurangannya tetap menjadi kewajiban nasabah

Dalam praktiknya, KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo memiliki beberapa ketentuan yang harus diketahui dan dipenuhi oleh nasabah sebelum melakukan transaksi. Syarat dan ketentuan pembiayaan *murābaḥah* mikro tersebut tercantum dalam berkas-berkas kontrak pembiayaan *murābaḥah* mikro. Berkas-berkas pembiayaan *murābaḥah* mikro pada setiap transaksi

[17] Ibid.
[18] BRI Syariah, *Bab IV Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* ..., 30.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengajuan pembiayaan terdiri dari surat persetujuan prinsip pembiayaan *murābaḥah*, Memorandum Pengusulan Pembiayaan (MPP), dan salinan akad. Dalam hal syarat permohonan, nasabah harus menyertakan *foto copy* identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), *foto copy* kartu keluarga dan surat nikah, *foto copy* akta cerai dan surat kematian, *foto copy* NPWP, *foto copy* surat keterangan usaha atau surat izin usaha dan menyertakan jaminan. Dalam surat persetujuan prinsip pembiayaan *murābaḥah* juga tercantum ketentuan jangka waktu pembiayaan dan biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah.[19]

Jenis barang jaminan yang dapat diterima sebagai agunan pada pembiayaan *murābaḥah* adalah surat BPKB dan sertifikat rumah.[20] KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo memiliki ketentuan atas surat BPKB yang diterima menjadi agunan adalah apabila pembeliaan kendaraan dari orang lain maka wajib menyertakan kwitansi pembelian dengan materai enam ribu sedangkan ketentuan atas sertifikat rumah yang diterima menjadi agunan adalah menyertakan sertifikat dengan surat pajak bumi bangunan terbaru, SPPT dan surat izin mendirikan bangunan. Hal ini seperti yang disampaikan *unit head, account officer* dan *account officer* mikro saat wawancara:

> "Kenapa harus melampirkan kwitansi pembelian untuk BPKB dan PBB, SPPT, IMB asli? Karena terkait dengan faktor keamanan, jadi dapat meminimalisir kerugian bank jika terjadi pemalsuan barang agunan."[21]

---

[19] Ibid., 20.
[20] Ibid., 22.
[21] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Edwin Kurniawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syarat berikutnya, nasabah harus mempunyai buku rekening BRI Syariah untuk pencairan dana transaksi. Berdasarkan pada ketentuan Bank, batasan pemberian pembiayaan (plafon) *murābaḥah* mikro di bank syariah sudah ditentukan. Plafon pembiayaan yang dapat diberikan mulai dari Rp5.000.000,00 sampai dengan Rp500.000.000,00. Hal itu dapat diketahui berdasarkan pemaparan *unit head, account officer* dan *account officer* mikro yaitu:

> "Batasan minimal pembiayaan yang kami berikan Rp5.000.000,00 dan maksimalnya Rp200.000.000,00 sesuai dengan produknya kalau mikro 25ib antara 5 juta sampai 25 juta, mikro 75ib antara di atas 25juta sampai 75 juta sedangkan 500ib antara di atas 75 juta sampai 500 juta".[22]

Nasabah harus menyertakan *foto copy* Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk pembiayaan di atas Rp50.000.000,00. Hal itu sesuai dengan peraturan Bank Indonesia bagi pembiayaan dengan jumlah besar. Ketentuan ini oleh pihak bank biasanya dijelaskan secara langsung untuk nasabah yang belum mengetahui ketentuan tersebut.[23] Transaksi pembiayaan *murābaḥah* di KCP BRI Syariah sepanjang sidoarjo harus mengisi formulir pengajuan pembiayaan sebagai ketentuan administrasi yang harus dipenuhi oleh nasabah. Identitas personal nasabah langsung diinput pada sistem komputer oleh *account officer*.

Produk pembiayaan mikro dengan akad *murābaḥah* juga memiliki beberapa landasan hukum yang dijadikan landasan operasional oleh KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo. Landasan tersebut bersumber dari fatwa

[22] Ibid.
[23] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DSN MUI dan peraturan Bank Indonesia. Fatwa DSN MUI yang menjadi dasar acuan produk pembiayaan *murābaḥah* adalah Fatwa DSN MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābaḥah* dengan menggunakan dana nasabah, Fatwa DSN MUI nomor 23/DSN-MUI/IV/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murābaḥah*, Fatwa DSN MUI nomor 84/DSN MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwīl bi al-Murābaḥah* (pembiayaan *Murābaḥah*) di Lembaga Keuangan Syariah, Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah, Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam *Murābaḥah*, Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon dalam *Murābaḥah* Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IV/2000 Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran, Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Ganti Rugi (Ta'awidh), Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murābaḥah*, Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murābaḥah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar, Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murābaḥah*, dan Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/ Tentang Konversi Akad *Murābaḥah*.[24]

Peraturan Bank Indonesia yang menjadi dasar acuan produk pembiayaan *murābaḥah* adalah PBI No. 10/16/PBI/2008 Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan

[24] BRI Syariah, *Pedoman Pelaksanaan Operasi PT. Bank BRI Syariah*..., 3.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, PBI No. 10/17/PBI/2008 Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, PBI No. 13/13/PBI/2011Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No. 10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI No. 13/23/PBI/2011 Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008 Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah, SEBI No. 10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2012 Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan SEBI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.[25]

Proses transaksi pembiayaan *murābaḥah* misalnya pada pembiayaan mikro terdiri dari beberapa tahapan. Dimulai dari proses transaksi pembiayaan, pelunasan pembiayaan, perpanjangan pembiayaan, dan penjualan barang agunan.[26]

[25] Ibid.
[26] BRI Syariah, *Bab VII Kebijakan Umum Operasi PT. Bank BRI Syariah* ..., 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Metode Pengakuan *Margin Murābaḥah* pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Margin adalah presentase tertentu yang ditetapkan pertahun. Perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari. Perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.[27] Pembiayaan *murābaḥah* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo menetapkan harga jual didapatkan dari penjumlahan harga beli dengan *margin*.

Bank menentukan keuntungan dari jumlah dana yang dipinjam oleh nasabah untuk pembelian barang sebesar yang disepakati oleh dua belah pihak, tetapi Bank Syariah dilarang untuk memberikan opsi harga yang berbeda untuk jangka waktu cicilan yang berbeda. Hal itu seperti yang disampaikan oleh *unit head*, *account officer* dan *account officer* mikro berikut:

> "Terkait dengan pengambilan jumlah *margin* dalam proses perjanjian, bank dilarang memberikan opsi harga yang berbeda-beda untuk jangka waktu cicilan pelunasan yang berbeda, maksudnya adalah jangka waktu yang berbeda antara jangka satu hingga lima tahun atau lebih harga tetap sama hanya angsuran cicilan tiap bulan yang berbeda. Jangka waktu pembayaran cicilan pelunasan tidak mempengaruhi total harga dan keuntungan kesepakatan awal antara bank dan nasabah, jadi berapapun jangka waktu cicilan pelunasan keuntungan yang akan di dapatkan pihak bank akan tetap sesuai dengan kesepakatan".[28]

Dalam prinsip syariah, proses kesepakatan antara dua belah pihak menyangkut harga jual terlebih dahulu, apabila harga jual sudah disepakati

---

[27] Adiwarman Karim, *Bank Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 279.
[28] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetuawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemudian kesepakatan jangka waktu pembayaran pelunasan cicilan dan pembiayaan *murābaḥah* bisa dilakukan oleh nasabah perorangan ataupun usaha.[29]

Teknik perhitungan dalam penetapan *margin* keuntungan pada pembiayaan *murābaḥah* di KCP BRI Sepanjang Sidoarjo, sesuai dengan kontrak perjanjian kesepakatan antara pihak Bank dan nasabah mengenai angsuran nominal kisaran harga barang yang diinginkan dan besar kecilnya cicilan yang harus dibayar oleh nasabah. Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan beradasarkan usul dan saran dari tim ALCO.[30]

Dalam pemberian *margin murābaḥah* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo memiliki kriteria yang sesuai dengan ketentuan jumlah pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan, misalnya dalam pembiayaan mikro dibagi menjadi 3 kategori yaitu untuk jumlah pembiayaan 5-25 juta maka *margin*nya adalah 1,44% perbulan, begitupun juga dengan jumlah pembiayaan 26-50 juta masih tetap dengan *margin* tersebut. Namun untuk jumlah pembiayaan 51-75 juta, *margin*nya adalah 1,24% perbulan dan jumlah pembiayaan 76-500 juta, *margin*nya adalah 1,14% perbulan, tetapi untuk pembiayaan diatas 200 juta bisa dilakukan tawar-menawar hingga menajdi 0,85% dari *margin* yang telah ditetapkan.[31]

Beberapa macam *margin* yang berbeda-beda dapat mempengaruhi besarnya angsuran dalam pembiayaan *murābaḥah* dikarenakan angsuran

---

[29] BRI Syariah, *Bab VII Kebijakan Umum Operasi PT. Bank BRI Syariah* ..., 1.
[30] Ibid.
[31] BRI Syariah, "Customer Banking", dalam http://www.brisyariah.co.id (26 Agustus 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperoleh dari harga pokok ditambah dengan *margin* dan untuk perhitungan angsuran yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu dengan metode flat dimana pembayaran angsuran tiap bulan selalu sama. Seperti yang disampaikan langsung oleh *unit head*, *account officer* dan *account officer* mikro berikut:

> "Perhitungan angsuran di kami ya sama dengan lembaga keuangan syariah lainnya dengan menggunakan metode flat yang tiap bulan angsurannya selalu sama namun kami tidak menggunakan flat murni tetapi anuitas yang mana angsuran harga pokok semakin membesar dan *margin* semakin mengecil tiap angsuran per bulan selama jangka waktu tertentu kalau flat murni kan angsuran harga pokok dan *margin*nya selalu sama tiap bulan selama jangka waktu tertentu".[32]

Berikut adalah contoh pembiayaan *murābaḥah* yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo, misalnya nasabah X melakukan pembiayaan mikro dengan plafon sebesar Rp. 300.000.000,00 dengan jangka waktu pembayaran selama 36 bulan dan *margin* pertahun adalah 19,23%. dan melakukan pelunasan dipercepat pada bulan Februari 2016 dikarenakan mengalami penurunan omset usaha yang cukup drastis sehingga berpotensi menunggak. Pencairan akan dilakukan pada tanggal 24-07-2014 maka tabel angsuran perbulannya sebagai berikut:

Tabel 3.1

Angsuran Modal Kerja[33]

Tanggal	Pokok	Margin	Outstanding
24/08/2014	Rp 3.012.774,05	Rp 4.807.224,96	Rp 296.987.225,95
24/09/2014	Rp 3.061.050,99	Rp 4.758.948,02	Rp 293.926.174,98
24/10/2014	Rp 3.110.101,53	Rp 4.709.897,48	Rp 290.816.073,43

[32] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Desember 2016.

[33] BRI Syariah, "Angsuran Modal Kerja", dalam http://syiar.brisyariah.co.id/ (26 September 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

24/11/2014	Rp 3.159.938,05	Rp 4.660.060,96	Rp 287.656.135,38
24/12/2014	Rp 3.210.573,16	Rp 4.609.425,85	Rp 284.445.562,22
24/01/2015	Rp 3.262.019,65	Rp 4.557.979,36	Rp 281.183.542,57
24/02/2015	Rp 3.314.290,53	Rp 4.505.708,48	Rp 277.869.262,04
24/03/2015	Rp 3.367.398,99	Rp 4.452.600,02	Rp 274.501.853,05
24/04/2015	Rp 3.421.358,48	Rp 4.398.640,53	Rp 271.080.494,57
24/05/2015	Rp 3.476.182,61	Rp 4.343.816,40	Rp 267.604.311,96
24/06/2015	Rp 3.531.885,25	Rp 4.288.113,76	Rp 264.072.426,71
24/07/2015	Rp 3.588.480,47	Rp 4.231.518,54	Rp 260.483.946,24
24/08/2015	Rp 3.645.982,58	Rp 4.174.016,43	Rp 256.837.963,66
24/09/2015	Rp 3.704.406,11	Rp 4.115.592,90	Rp 253.133.557,55
24/10/2015	Rp 3.763.765,82	Rp 4.056.233,19	Rp 249.369.791,73
24/11/2015	Rp 3.824.076,72	Rp 3.995.922,29	Rp 245.545.715,01
24/12/2015	Rp 3.885.354,04	Rp 3.934.644,97	Rp 241.660.360,97
24/01/2016	Rp 3.947.613,28	Rp 3.872.385,73	Rp 237.712.747,69
24/02/2016	Rp 4.010.870,16	Rp 3.809.128,85	Rp 233.701.877,53
24/03/2016	Rp 4.075.140,68	Rp 3.744.858,33	Rp 229.626.736,85
24/04/2016	Rp 4.140.441,07	Rp 3.679.557,94	Rp 225.486.295,78
24/05/2016	Rp 4.206.787,84	Rp 3.613.211,17	Rp 221.279.507,94
24/06/2016	Rp 4.274.197,76	Rp 3.545.801,25	Rp 217.005.310,18
24/07/2016	Rp 4.342.687,86	Rp 3.477.311,15	Rp 212.662.622,32
24/08/2016	Rp 4.412.276,45	Rp 3.407.723,56	Rp 208.250.346,87
24/09/2016	Rp 4.482.978,12	Rp 3.337.020,89	Rp 203.787.368,75
24/10/2016	Rp 4.554.813,74	Rp 3.265.185,27	Rp 199.212.555,01
24/11/2016	Rp 4.627.800,45	Rp 3.192.198,56	Rp 194.584.754,56
24/12/2016	Rp 4.701.956,71	Rp 3.118.042,30	Rp 189.882.797,85
24/01/2017	Rp 4.777.301,26	Rp 3.042.697,75	Rp 185.105.496,59
24/02/2017	Rp 4.853.853,13	Rp 2.966.145,88	Rp 180.251.643,46
24/03/2017	Rp 4.931.631,68	Rp 2.888.367,33	Rp 175.320.011,78
24/04/2017	Rp 5.010.656,55	Rp 2.809.342,46	Rp 170.309.355,23
24/05/2017	Rp 5.090.947,73	Rp 2.729.051,28	Rp 165.218.407,50
24/06/2017	Rp 5.172.525,50	Rp 2.647.473,51	Rp 160.045.882,00
24/07/2017	Rp 5.255.410,48	Rp 2.564.588,53	Rp 154.790.471,52
24/08/2017	Rp 5.339.623,61	Rp 2.480.375,40	Rp 149.450.847,91

Pada tabel tersebut merupakan gambaran pembiayaan murābaḥah dengan periode jangka waktu yang diinginkan dan angsuran cicilan tiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah dan untuk memperoleh hasil pokok

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan *margin* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo menggunakan perhitungan dengan sistem bank yang khusus untuk menghitung pokok dan *margin* tersebut. Hal itu dapat diketahui berdasarkan pemaparan *unit head*, *account officer* dan *account officer* mikro yaitu:

> "kenapa tidak kami hitung manual? Ya kan repot mbak kalau misalnya harus menghitung manual satu satu kalau jangka waktunya cuman sedikit ya gak papa lah kalau jangka waktunya bertahun-tahun kan bakal menyita waktu soalnya di BRI syariah kan pokok sama *margin*nya tiap bulan berbeda kalau pakai sistem bank kan langsung keluar hasilnya".[34]

Bank menggunakan metode anuitas dimana pokok semakin bertambah dan *margin* semakin berkurang. Porsi keuntungan selalu ada selama jangka waktu angsuran dan tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *murābaḥah* berakhir/lunas dibayar. Porsi keuntungan *margin* dapat berkurang apabila terjadi potongan pelunasan.

Dalam kasus tersebut, nasabah pembiayaan *murābaḥah* melakukan pelunasan dipercepat pada bulan februari 2016 dikarenakan mengalami penurunan omset usaha yang cukup drastis sehingga berpotensi menunggak. Kemudian nasabah ingin mendapatkan potongan pelunasan dengan menyampaikan langsung kepada bank tentang permohonan potongan pelunasan. Sehubungan dengan kebijakan bank, nasabah tersebut diberikan potongan pelunasan dengan membayar pinalty 3 kali margin yaitu pada bulan Februari, Maret, dan April 2016 dan sisa wajib pokok secara keseluruhan.

---

[34] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Hawwin Chotibi, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id